



Rapport de gestion annuel 2021

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

Rapport de gestion annuel 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 annuels audités pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020, 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 mars 2022, 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 au sens des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables. 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 « perspective », « objectif », « prévoir », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « estimer », « projeter », « croire », « planifier », « chercher à », et d'autres expressions semblables ou variantes de ces termes et expressions suggérant des résultats ou des événements futurs, 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. Ces déclarations prospectives reflètent les opinions actuelles de la direction et sont fondées sur l'information dont elle dispose actuellement.

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 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 sont assujettis à de nombreux risques et incertitudes et 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, 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 de façon significative des prévisions actuelles, reportez-vous à la rubrique « Facteurs de risque » de la Notice annuelle d'Artis pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR ET LES MESURES FINANCIÈRES SUPPLÉMENTAIRES

En plus des mesures conformes aux normes IFRS présentées, certaines mesures non conformes aux PCGR et mesures financières supplémentaires sont utilisées couramment par les fiduciaires de placement immobiliers canadiens pour mesurer la performance financière. Le terme « PCGR » désigne les principes comptables généralement reconnus décrits dans le *Manuel de CPA Canada – Comptabilité*, lesquels s'appliquent à la date à laquelle est fait tout calcul utilisant les PCGR. Artis applique les normes IFRS, qui correspondent à la section des PCGR applicable aux entreprises ayant une obligation d'information du public.

Les mesures et les ratios non conformes aux PCGR comprennent le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables, 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, les flux de trésorerie liés aux opérations (les « FTO »), les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés (les « FTOA »), les FTO par part, les FTOA par part, le ratio de distribution des FTO, le ratio de distribution des FTOA, la valeur liquidative, la valeur liquidative par part, la valeur comptable brute, le ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute, le ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute, le bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (le « BAIIA ajusté »), le ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté et le ratio du total de la dette sur le BAIIA ajusté.

Les mesures financières supplémentaires comprennent le ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie, le pourcentage de dette hypothécaire à taux variable non couverte, l'excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées et l'excédent du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées.

La direction est d'avis que ces mesures sont utiles aux investisseurs, car elles constituent des mesures largement reconnues du rendement d'Artis et constituent une base pertinente pour la comparaison entre entités immobilières.

Ces mesures non conformes aux PCGR et mesures supplémentaires ne sont pas définies par les normes IFRS, et n'ont pas pour objet de représenter la performance financière, la situation financière ou les flux de trésorerie pour la période, 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.

Une description de chaque mesure et un rapprochement des mesures avec la mesure conforme aux normes IFRS la plus comparable sont présentés dans les rubriques du rapport de gestion, comme il est présenté ci-dessous :

| Mesure financière non conforme aux PCGR et mesure financière supplémentaire | Rubrique du rapport de gestion |
|--|---|
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables, 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 | Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables |
| FTO, FTOA, FTO par part, FTOA par part, ratio de distribution des FTO, ratio de distribution des FTOA | Flux de trésorerie liés aux opérations (« FTO ») et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés (« FTOA ») |
| Valeur liquidative par part | Autres mesures financières |
| Valeur comptable brute, ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute, ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute | Autres mesures financières |
| BAIIA ajusté, ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté, ratio de la dette sur le BAIIA ajusté | Autres mesures financières |
| Ratios des actifs non grevés sur la dette non garantie | Autres mesures financières |
| Pourcentage de dette hypothécaire à taux variable non couverte | Passifs |
| Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées, excédent du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées | Situation de trésorerie et sources de financement |

Les mesures présentées ci-dessus ne constituent pas des mesures financières normalisées en vertu du référentiel d'information financière utilisé pour préparer les états financiers d'Artis. Le lecteur doit par ailleurs garder à l'esprit que les mesures susmentionnées établies par Artis peuvent ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs.

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|-----------|
| MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES | 1 |
| AVIS CONCERNANT LES MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR ET LES MESURES FINANCIÈRES SUPPLÉMENTAIRES | 2 |
| APERÇU DES ACTIVITÉS | 4 |
| Nouvelle vision et plan de transformation de l'entreprise | 4 |
| Participation dans un groupe d'investisseurs en vue d'acquérir le Fonds de placement immobilier Cominar | 5 |
| Distribution spéciale | 6 |
| Changements au sein du conseil d'administration et de la direction | 6 |
| Entente avec Sandpiper Asset Management Inc. | 6 |
| Aperçu de 2021 | 8 |
| Principales informations financières | 8 |
| Activités du portefeuille | 10 |
| Incidences de la COVID-19 | 10 |
| Mises à jour en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance | 11 |
| Contexte commercial et perspectives | 12 |
| PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES | 14 |
| Sommaire du portefeuille par catégorie d'actifs | 17 |
| Taux d'occupation du portefeuille | 22 |
| Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location | 22 |
| Principaux segments selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles | 26 |
| RÉSULTATS D'EXPLOITATION ET FINANCIERS | 27 |
| Bénéfice d'exploitation net | 27 |
| Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables | 30 |
| Charges générales | 33 |
| Charges liées à la question soulevée par la procuration | 33 |
| Charges liées aux initiatives stratégiques | 33 |
| Charges d'intérêts | 34 |
| Profit (perte) lié à la juste valeur des immeubles de placement | 34 |
| (Perte) profit de change | 35 |
| Profit (perte) lié à la juste valeur sur instruments financiers | 35 |
| Impôt sur le résultat | 35 |
| Autres éléments de perte globale | 35 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations (« FTO ») et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés (« FTOA ») | 36 |
| SITUATION FINANCIÈRE | 39 |
| Actif | 39 |
| Passif | 44 |
| Capitaux propres | 46 |
| Autres mesures financières | 47 |
| PLACEMENTS MIS EN ÉQUIVALENCE | 50 |
| Ententes de coentreprise | 50 |
| Participations dans des entreprises associées | 52 |
| SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT | 53 |
| Distributions | 53 |
| Sources de financement | 53 |
| Obligations contractuelles | 54 |
| RISQUES ET INCERTITUDES | 54 |
| Plan de transformation de l'entreprise | 54 |
| Pandémie de COVID-19 | 56 |
| Propriété des biens immobiliers | 56 |
| Aménagements | 56 |
| Financement par emprunt et variations des taux d'intérêt | 57 |
| Change | 57 |
| Locataires | 58 |
| Règles relatives aux EIPD et autres facteurs de risque d'ordre fiscal | 59 |
| Cybersécurité | 59 |
| AUTRES INFORMATIONS | 60 |
| Transactions entre parties liées | 60 |
| Événements postérieurs à la date de clôture | 60 |
| Données sur les parts en circulation | 61 |
| Sommaire des informations trimestrielles | 62 |
| Estimations comptables critiques | 63 |
| Changements de normes comptables | 63 |
| Contrôles et procédures | 65 |

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 19 décembre 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 mars 2022, il y avait 119 961 215 parts ordinaires, 11 924 950 parts privilégiées, 412 347 parts assujetties à des restrictions et 149 863 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'intermédiaire 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 immobiliers axés sur la valeur.

Le plan de transformation de l'entreprise comprend les éléments clés suivants :

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

Dans le cadre du plan de transformation de l'entreprise, Artis a confirmé qu'elle 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 également 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 a confirmé son intention de réduire son niveau d'endettement et d'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.

Dans un premier temps, Artis a commencé à générer la valeur de certains de ses actifs immobiliers durables grâce à la monétisation de certains actifs, y compris la plupart de ses actifs industriels dans la région du Grand Toronto, pour un produit de vente de 724 300 \$. Cette transaction a représenté une étape importante de la mise en œuvre du plan de transformation de l'entreprise.

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 efficace sur le plan fiscal. Pour ce qui est de la vente de notre portefeuille d'immeubles industriels, celle-ci pourrait revêtir plusieurs formes. En 2021, Artis a vendu six immeubles de bureaux, six immeubles de commerces de détail et une partie d'un immeuble de commerce de détail pour un prix de vente total de 131 115 \$.

Tandis qu'Artis continue de se dessaisir 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 2021, Artis a investi dans des titres de capitaux propres conformément au plan de transformation de l'entreprise pour un coût total de 71 866 \$ et au 31 décembre 2021, de nombreux projets d'aménagement étaient en cours.

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. En 2021, Artis a annoncé sa participation dans un groupe d'investisseurs en vue d'acquérir le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar »). La transaction a été conclue après la fin de l'exercice.

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. Se reporter à la rubrique « Entente avec Sandpiper Asset Management Inc. » du présent rapport de gestion pour plus de détails.

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

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

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

PARTICIPATION DANS UN GROUPE D'INVESTISSEURS EN VUE D'ACQUÉRIR LE FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

En 2021, Artis a annoncé sa participation à un consortium en vue d'acquérir la totalité des parts en circulation du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar ») pour une contrepartie en trésorerie de 11,75 \$ par part en vertu d'un plan d'arrangement (la « transaction relative à Cominar »). Également en vertu du plan d'arrangement, certains des immeubles de bureaux, de commerce de détail et industriels de Cominar devaient être acquis par d'autres parties ne faisant pas partie du consortium.

L'apport de la FPI à la transaction relative à Cominar comprend un montant de 112 000 \$ pour l'acquisition d'environ 32,64 % du total des parts de capitaux propres ordinaires de l'entité nouvellement constituée et un montant de 100 000 \$ en parts privilégiées de second rang assorties d'un taux de distribution de 18,0 % par année. Dans le cadre de la contrepartie, la FPI a fourni à titre d'apport ses parts existantes de Cominar, dont la juste valeur était de 13 419 \$ au 31 décembre 2021.

La transaction relative à Cominar a été conclue le 1^{er} mars 2022.

DISTRIBUTION SPÉCIALE

Le conseil des fiduciaires a déclaré une distribution spéciale de 2,39 \$ par part ordinaire (la « distribution spéciale »), qui se compose d'un montant de 0,32 \$ par part ordinaire à payer en trésorerie et d'un montant de 2,07 \$ par part ordinaire à payer en parts ordinaires. La distribution spéciale était à payer le 31 décembre 2021 aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le 31 décembre 2021 et le paiement en trésorerie lié à la distribution devait être effectué le plus tôt possible après la date d'exigibilité, laquelle est survenue après la fin de l'exercice.

La distribution spéciale visait principalement à distribuer aux porteurs de parts ordinaires une partie du gain en capital réalisé par la FPI relativement aux transactions conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021. La tranche en trésorerie de la distribution spéciale visait à fournir des liquidités aux porteurs de parts ordinaires afin de couvrir la totalité ou une partie des obligations fiscales au Canada ou des retenues d'impôt à la source des non-résidents qui pourraient survenir relativement à la distribution spéciale.

Immédiatement après l'émission des parts ordinaires aux termes de la distribution spéciale, les parts ordinaires en circulation d'Artis ont été consolidées de sorte que chaque porteur de parts ordinaires détienne, après la consolidation, le même nombre de parts ordinaires qu'avant la distribution spéciale. Le montant de la distribution spéciale à payer en parts ordinaires a augmenté le coût de base ajusté des parts ordinaires consolidées des porteurs de parts ordinaires. Les porteurs de parts ordinaires résidant au Canada sont généralement tenus d'inclure leur quote-part du bénéfice et du gain en capital imposable net de la FPI pour l'exercice 2021, telle qu'elle a été attribuée et désignée par la FPI, dans le cadre du calcul de leur revenu respectif pour l'exercice 2021. Les porteurs de parts ordinaires qui ne résident pas au Canada aux fins de l'impôt fédéral canadien peuvent être assujettis à des retenues d'impôt applicables relativement au paiement 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 et de la consolidation des parts ordinaires connexe.

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

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

1. nomination de Samir Manji à titre de chef de la direction par intérim avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2021, et, par la suite, nomination à titre de chef de la direction permanent avec prise d'effet le 9 mars 2021;
2. nomination de Ben Rodney à titre de président du conseil des fiduciaires avec prise d'effet le 9 mars 2021;
3. nomination de Kim Riley, ancienne vice-présidente directrice, Investissements et aménagements d'Artis, à titre de chef de l'exploitation (un poste nouvellement créé au sein d'Artis) avec prise d'effet le 1^{er} avril 2021;
4. nomination de Jaclyn Koenig, ancienne première vice-présidente, Comptabilité d'Artis, à titre de chef des finances avec prise d'effet le 24 mai 2021.

ENTENTE AVEC SANDPIPER ASSET MANAGEMENT INC.

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

Mandat de placement d'Artis

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

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

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

Prestation de services

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

Structure d'honoraires

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

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

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

Droit de première offre

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

Charges

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

Résiliation

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

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

APERÇU DE 2021

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

| (en milliers, sauf les montants par part) | 2021 | Exercice clos le 31 décembre 2020 | Variation | Variation en % | Exercice clos le 31 décembre 2019 |
|--|------------|---|-------------|----------------|---|
| Produits : | | | | | |
| Produits locatifs tirés des immeubles de placement | 401 638 \$ | 458 917 \$ | (57 279) \$ | (12,5) % | 521 660 \$ |
| Ventes de copropriétés | 17 861 | — | 17 861 | — % | — |
| Total des produits | 419 499 | 458 917 | (39 418) | (8,6) % | 521 660 |
| Bénéfice d'exploitation net | 237 785 \$ | 269 275 \$ | (31 490) \$ | (11,7) % | 309 856 \$ |
| Bénéfice net | 389 175 | 21 543 | 367 632 | 1 706,5 % | 122 737 |
| Total du bénéfice global (de la perte globale) | 387 702 | (6 274) | 393 976 | (6 279,5) % | 51 069 |
| Bénéfice de base par part ordinaire | 2,87 | 0,03 | 2,84 | 9 466,7 % | 0,72 |
| Bénéfice dilué par part ordinaire | 2,86 | 0,02 | 2,84 | 14 200,0 % | 0,72 |
| Distributions par part : | | | | | |
| Parts ordinaires ¹ | 2,98 \$ | 0,54 \$ | 2,44 \$ | 451,9 % | 0,54 \$ |
| Parts privilégiées – série A | 1,42 | 1,42 | — | — % | 1,42 |
| Parts privilégiées – série E | 1,37 | 1,37 | — | — % | 1,37 |
| Parts privilégiées – série G | — | — | — | — % | 0,73 |
| Parts privilégiées – série I | 1,50 | 1,50 | — | — % | 1,50 |
| FTO ² | 174 343 \$ | 192 411 \$ | (18 068) \$ | (9,4) % | 202 398 \$ |
| FTO par part ² | 1,34 | 1,41 | (0,07) | (5,0) % | 1,41 |
| FTO – ratio de distribution ^{2,3} | 44,0 % | 38,3 % | 5,7 % | 5,7 % | 38,3 % |
| FTOA ² | 124 476 \$ | 139 552 \$ | (15 076) \$ | (10,8) % | 150 518 \$ |
| FTOA par part ² | 0,96 | 1,02 | (0,06) | (5,9) % | 1,05 |
| FTOA – ratio de distribution ^{2,3} | 61,5 % | 52,9 % | 8,6 % | 8,6 % | 51,4 % |
| (Diminution) augmentation du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ² | (4,1) % | (1,7) % | (2,4) % | (2,4) % | 3,8 % |
| Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté ² | 3,80 | 3,48 | 0,32 | 9,2 % | 3,04 |

1. Inclut la distribution spéciale déclarée en décembre 2021. Se reporter à la rubrique « Distribution spéciale » du présent rapport de gestion.

2. Représente une mesure non conforme aux PCGR ou un ratio non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non conformes aux PCGR et les mesures financières supplémentaires » du présent rapport de gestion.

3. Le ratio de distribution des FTO et le ratio de distribution des FTOA sont calculés compte non tenu de la distribution spéciale déclarée en décembre 2021.

| (en milliers, sauf les montants par part) | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 | Variation en % | 31 décembre 2019 |
|---|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Total de l'actif | 4 576 024 \$ | 4 859 841 \$ | (5,8) % | 5 330 019 \$ |
| Total des passifs financiers non courants | 1 166 123 | 1 648 305 | (29,3) % | 2 142 090 |
| Valeur liquidative par part ¹ | 17,37 | 15,03 | 15,6 % | 15,56 |
| Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹ | 23,7 % | 26,2 % | (2,5) % | 26,3 % |
| Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute ¹ | 42,9 % | 49,3 % | (6,4) % | 51,3 % |
| Actifs non grevés ¹ | 1 902 748 \$ | 1 901 073 \$ | 0,1 % | 1 926 661 \$ |

1. Représente une mesure non conforme aux PCGR, un ratio non conforme aux PCGR ou une mesure financière supplémentaire. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non conformes aux PCGR et les mesures financières supplémentaires » du présent rapport de gestion.

Résultats d'exploitation et financiers

Les produits locatifs tirés des immeubles de placement et le bénéfice d'exploitation net ont diminué d'un exercice à l'autre en raison principalement de l'incidence de la cession d'immeubles par la FPI tout au long de 2020 et de 2021. De plus, la pandémie de COVID-19 a eu 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 1 661 \$ en 2021, comparativement à une charge pour créances irrécouvrables et des réductions de loyer de 4 862 \$ en 2020, en raison principalement des provisions pour créances irrécouvrables attribuables à la recouvrabilité des loyers à recevoir et des loyers reportés à recevoir de certains locataires touchés par la pandémie de COVID-19.

Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation du portefeuille déclaré d'Artis s'établissait à 91,5 % (compte tenu des contrats de location signés), en hausse par rapport à 90,6 % au 31 décembre 2020. Au cours de l'exercice, de nouveaux contrats de location visant une superficie de 690 839 pieds carrés et des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 1 920 609 pieds carrés ont été conclus. L'augmentation moyenne pondérée des loyers des baux renouvelés durant l'exercice, par rapport aux loyers des baux expirés, s'est chiffrée à 4,1 %.

Le bénéfice net et le total du bénéfice global ont subi l'incidence de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (un profit de 197 511 \$ en 2021, comparativement à une perte de 140 876 \$ en 2020), de la variation de la juste valeur des instruments financiers (un profit de 21 224 \$ en 2021, comparativement à une perte de 16 538 \$ en 2020), d'une diminution des charges liées à la question soulevée par la procuration (néant en 2021, comparativement à 17 423 \$ en 2020), d'une diminution des charges d'intérêts (69 648 \$ en 2021, comparativement à 86 106 \$ en 2020), d'une diminution des charges liées aux initiatives stratégiques (18 \$ en 2021, comparativement à 4 029 \$ en 2020) et d'une augmentation des produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres (898 \$ en 2021, comparativement à néant en 2020).

Les augmentations susmentionnées du bénéfice net ont été partiellement contrebalancées par une diminution du bénéfice lié aux placements mis en équivalence (16 795 \$ en 2021, comparativement à 24 851 \$ en 2020) et par une diminution des produits d'intérêts (1 885 \$ en 2021, comparativement à 4 797 \$ en 2020).

Le change a influé sur les résultats financiers d'Artis en raison de la baisse du taux de change moyen entre le dollar américain et le dollar canadien, lequel est passé de 1,3412 en 2020 à 1,2537 en 2021.

Les FTO par part pour 2021 se sont établis à 1,34 \$, comparativement à 1,41 \$ pour 2020. Les FTOA par part se sont établis à 0,96 \$ pour 2021, comparativement à 1,02 \$ pour 2020. En 2021, les FTO et les FTOA 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 en 2021 par rapport à 2020, facteurs partiellement contrebalancés par la diminution des charges d'intérêts d'un exercice à l'autre. Les FTO, les FTOA 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. La FPI a présenté des ratios de distribution des FTO et des FTOA prudents de 44,0 % et de 61,5 %, respectivement, pour 2021.

Bilan et situation de trésorerie

En 2021, Artis a prélevé un montant net de 2 043 \$ sur ses facilités de crédit renouvelables. Le 22 février 2021, la FPI a remboursé des débiteures de premier rang non garanties de série C en circulation, d'une valeur nominale de 250 000 \$. En 2021, la FPI a également remboursé neuf emprunts hypothécaires d'un montant de 247 567 \$. De plus, la FPI a reçu un nouveau financement hypothécaire relativement à quatre immeubles, a obtenu une majoration nette au renouvellement de deux emprunts hypothécaires venant à échéance et a effectué un prélèvement sur un emprunt à la construction, déduction faite des coûts de financement, d'un montant de 130 244 \$.

Le ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute a diminué pour s'établir à 42,9 % au 31 décembre 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 3,80 pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, soit une amélioration comparativement à 3,48 pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

En 2021, Artis a procédé à une offre publique de rachat dans le cours normal des activités en vue de racheter 11 137 764 parts ordinaires, pour un prix de marché total de 125 772 \$, ainsi que 60 600 parts privilégiées de série A et 88 588 parts privilégiées de série E, pour un prix de marché total de 3 485 \$.

Au 31 décembre 2021, la valeur liquidative par part s'élevait à 17,37 \$, 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 le profit lié à la juste valeur sur instruments financiers, facteurs partiellement contrebalancés par les distributions aux porteurs de parts au cours de l'exercice et par l'incidence du change.

Distributions

Le 10 mars 2021, la FPI a annoncé une augmentation des distributions aux porteurs de parts ordinaires, lesquelles sont passées de 0,5562 \$ par part annuellement à 0,60 \$ par part annuellement, avec prise d'effet au moment de la distribution de mars 2021 payable le 15 avril 2021.

En 2021, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 389 190 \$, lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 17 260 \$. Les distributions aux porteurs de parts comprennent la distribution spéciale de 2,39 \$ par part ordinaire, qui se compose d'un montant de 0,32 \$ par part ordinaire à payer en trésorerie et d'un montant de 2,07 \$ par part ordinaire à payer en parts ordinaires. Immédiatement après l'émission des parts ordinaires, les parts ordinaires ont été consolidées de sorte que chaque porteur de parts ordinaires détenait, après la consolidation, le même nombre de parts ordinaires qu'avant la distribution spéciale. Se reporter à la rubrique « Distribution spéciale » du présent rapport de gestion pour plus de renseignements.

ACTIVITÉS DU PORTEFEUILLE

| | Immeubles industriels | | Immeubles de bureaux | | Commerces de détail | | Total | |
|--|-----------------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| | Nombre d'immeubles | (en milliers de pi ²) | Nombre d'immeubles | (en milliers de pi ²) | Nombre d'immeubles | (en milliers de pi ²) | Nombre d'immeubles | (en milliers de pi ²) |
| Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2020 | 105 | 11 183 | 53 | 7 733 | 39 | 2 627 | 197 | 21 543 |
| Acquisition | 1 | 100 | — | — | — | — | 1 | 100 |
| Ajustement lié aux immeubles en stock ¹ | (1) | (53) | — | — | — | — | (1) | (53) |
| Cessions | (29) | (2 482) | (6) | (695) | (6) | (484) | (41) | (3 661) |
| Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2021 | 76 | 8 748 | 47 | 7 038 | 33 | 2 143 | 156 | 17 929 |

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

Acquisitions

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

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

Le 24 septembre 2021, la FPI a acquis une deuxième 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

En 2021, Artis a vendu 29 immeubles industriels, six immeubles de bureaux, six immeubles de commerces de détail et une partie d'un immeuble de commerce de détail pour un prix de vente total de 858 615 \$. Le produit de la vente, déduction faite des coûts de 6 837 \$, des billets à recevoir de 16 000 \$ et de la dette connexe de 44 053 \$, s'est établi à 791 725 \$.

Au 31 décembre 2021, Artis avait conclu une entente de vente visant un portefeuille composé de deux immeubles de bureaux de la région du Grand Toronto, en Ontario, pour un prix de vente de 35 500 \$. La vente a été conclue le 20 janvier 2022.

Après le 31 décembre 2021, Artis a conclu une entente de vente inconditionnelle visant un immeuble industriel situé dans la région du Grand Toronto, en Ontario, pour un prix de vente de 29 200 \$. La vente devrait être conclue en mars 2022.

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 attribué à l'exploitation et au nettoyage des immeubles.

Dans la foulée des efforts pour réduire les risques liés à la COVID-19 dans l'ensemble des immeubles d'Artis, des protocoles ont été imposés aux employés et aux sous-traitants, comme il est dicté par les lignes directrices et les recommandations des administrations municipales et des gouvernements fédéraux, et les locataires sont incités à en faire autant. Il s'agit notamment :

- d'encourager le lavage des mains et le suivi des autres mesures d'hygiène recommandées;
- d'exiger que les personnes qui ont voyagé d'une province à l'autre, d'un État à l'autre ou à l'international respectent la réglementation des administrations locales à l'égard des périodes d'isolement;
- d'enjoindre les personnes présentant des symptômes associés à la COVID-19, ou qui ont été en contact avec une personne ayant la COVID-19, de s'abstenir d'entrer dans les immeubles de la FPI et de suivre les recommandations en matière de santé publique.

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

Programme de soutien aux locataires et perception des loyers

En tant que FPI diversifiée, Artis a un portefeuille d'immeubles industriels, d'immeubles de bureaux et d'immeubles de commerces de détail qui, au 31 décembre 2021, étaient loués à 89,4 % (91,5 % compte tenu des contrats de location 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 5,1 ans.

Perception des loyers

Une grande importance a été accordée à la perception des loyers durant cette période. Au 31 décembre 2021, nous avons perçu 98,2 % des loyers (excluant et incluant les loyers reportés) pour le trimestre clos le 31 décembre 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 31 décembre 2021, le solde impayé des reports de loyers accordés aux locataires était de 955 \$, comparativement à 4 901 \$ au 31 décembre 2020.

Correction de valeur pour créances douteuses

Il est prévu que la majorité des loyers reportés et des loyers à recevoir seront recouvrés, mais certains locataires pourraient ne pas être en mesure de rembourser leurs loyers impayés. Au 31 décembre 2021, une correction de valeur pour créances douteuses de 1 717 \$ avait été comptabilisée, comparativement à 1 989 \$ au 31 décembre 2020.

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.

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

1. Changement de nom du comité de gouvernance et de rémunération, qui se nomme comité de gouvernance, de nomination et de rémunération depuis le 2 mars 2021, afin de refléter l'élargissement de ses responsabilités, qui comprennent maintenant la nomination. Le comité a également élargi la portée de ses responsabilités afin d'y inclure les questions relatives aux facteurs ESG ainsi qu'à la diversité, à l'équité et à l'inclusion.
2. Approbation de l'adoption des versions améliorées du mandat du conseil, des chartes des comités et des descriptions de postes.
3. Mise en œuvre du code de déontologie des affaires, de la politique en matière de protection des lanceurs d'alerte et de la politique sur les délits d'initié et sur les périodes d'interdiction d'opérations dans leurs versions améliorées.

4. Approbation d'une politique en matière de diversité et de renouvellement des membres du conseil d'administration dont l'objectif est de maintenir une proportion minimale de 40 % de femmes au sein du conseil, ainsi qu'une proportion minimale de 20 % de Noirs, d'Autochtones et de gens de couleur au sein du conseil, et qui tient compte d'autres exigences en matière de compétences.
5. Utilisation du logiciel Yardi Pulse afin de repérer, de surveiller et d'identifier les occasions de réduire la consommation d'énergie dans les immeubles et de maintenir un niveau de confort adéquat pour les locataires, ainsi que pour simplifier les analyses et la présentation de l'information.
6. Classement de la FPI sur la liste des meilleurs employeurs canadiens, catégorie des PME, du *Globe and Mail* en 2021.
7. Priorité continue accordée aux initiatives en matière de santé et de mieux-être à l'égard des employés, y compris des défis à relever pour un style de vie sain et des webinaires sur la gestion du stress et des finances personnelles, afin de les soutenir et de les rapprocher au cours d'une année marquée par les changements inédits qu'a entraînés la pandémie de COVID-19.
8. Mise en place d'un comité ESG interne afin d'appuyer l'engagement continu de la FPI à mettre les facteurs ESG au cœur de ses pratiques et à promouvoir une culture en cette matière à l'échelle de la Société.
9. Publication du Rapport de 2020 sur les facteurs ESG.
10. Mise en œuvre continue de divers défis et initiatives de collecte de fonds auprès des employés au profit de nombreux organismes de bienfaisance.

Au 31 décembre 2021, 10 des immeubles de la FPI avaient reçu la certification Leadership in Energy and Environmental Design (« LEED »), 5 immeubles étaient conformes aux normes BEST (« Building Environmental Standards ») de la Building Owners and Managers Association (« BOMA »), et 19 immeubles avaient reçu la certification Energy Star.

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

CONTEXTE COMMERCIAL ET PERSPECTIVES

Le portefeuille d'Artis a continué de faire preuve de stabilité et de résilience en 2021. Le taux d'occupation du portefeuille, y compris les contrats de location signés, a été supérieur à 90,0 % tout au long de l'exercice, et des renouvellements visant 1 920 609 pieds carrés ont commencé en 2021, à un taux de location moyen pondéré de 4,1 %. Le recouvrement des loyers est demeuré solide depuis le début de la pandémie, et le quatrième trimestre n'a pas fait exception. Artis a perçu 98,2 % des loyers (excluant et incluant les loyers reportés) pour le trimestre clos le 31 décembre 2021. Bien que les gouvernements réduisent ou éliminent avec prudence les restrictions dans bon nombre de marchés d'Artis, l'équipe de gestion immobilière de la FPI continue de travailler avec diligence pour maintenir un environnement propre et sécuritaire dans tous les immeubles et pour soutenir ses locataires en cette période de défis sans précédent.

Le 10 mars 2021, Artis a annoncé une nouvelle vision et une nouvelle stratégie visant à créer une plateforme de gestion et de placement d'actifs de premier ordre axée sur la croissance de la valeur liquidative par part et des distributions pour les investisseurs au moyen de placements immobiliers. La première étape vers la mise en œuvre du plan de transformation de l'entreprise a consisté à générer de la valeur dans le portefeuille existant d'Artis au moyen de la monétisation de certains actifs. Au cours de l'exercice, Artis a vendu 41 immeubles et une partie d'un immeuble de commerces de détail d'une superficie locative brute totalisant 3 659 055 pieds carrés, pour un prix de vente total de 858 615 \$. Ces cessions comprenaient la vente du portefeuille d'immeubles industriels d'Artis dans la région du Grand Toronto, une transaction importante pour la FPI, ainsi que la vente de tous les immeubles de bureaux restants d'Artis à Calgary. En ce qui a trait au contexte commercial actuel, ces ventes confirment l'importante demande pour toutes les catégories de biens immobiliers sur les marchés existants d'Artis, malgré un contexte d'incertitude économique en raison de la pandémie.

L'étape suivante du plan de transformation de l'entreprise consiste à continuer de mettre l'accent sur l'amélioration du bilan de la FPI tout en affectant une partie du produit à de nouveaux placements immobiliers, y compris des titres immobiliers sous-évalués cotés en bourse et des acquisitions ou aménagements immobiliers à valeur ajoutée. Le produit de la vente d'actifs en 2021 a procuré à Artis la souplesse financière nécessaire pour améliorer considérablement les paramètres de la dette, tout en lui permettant d'entamer la prochaine phase de la stratégie, soit l'investissement dans des titres de capitaux propres. En 2021, des occasions intéressantes ont été repérées sur les marchés publics. En octobre, Artis a annoncé qu'elle faisait partie d'un consortium qui, par l'entremise d'une entité nouvellement constituée, avait conclu une entente visant l'acquisition de Cominar. En vertu de l'entente, les porteurs de parts de Cominar (à l'exception de certains porteurs de parts de Cominar qui sont membres du consortium) recevraient une contrepartie en trésorerie de 11,75 \$ par part. La transaction a été approuvée par les porteurs de parts de Cominar le 21 décembre 2021 et conclue après la fin de l'exercice, le 1^{er} mars 2022. Également en 2021, Artis a commencé à acquérir des participations dans Dream Office Real Estate Investment Trust (« Dream Office ») et, après la fin de l'exercice, a annoncé qu'elle avait acquis, avec ses partenaires, une participation de 10 % dans Dream Office. Artis est fermement convaincue de la valeur de ces placements. Ils cadrent avec le plan de transformation de l'entreprise d'Artis et reflètent les occasions intéressantes qui se présentent sur les marchés publics.

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. Comme ce fut le cas tout au long de la pandémie, la catégorie des immeubles industriels continue d'afficher sa vigueur et sa résilience, 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 source de stabilité et de solide performance au sein de son portefeuille. En ce qui a trait au marché des immeubles de bureaux, Artis est d'avis qu'au fil du temps, les locataires se rendront compte que les avantages de la collaboration directe, de l'interaction sociale et de la capacité de prendre des décisions en temps réel ne peuvent être reproduits dans un cadre virtuel et qu'ils retourneront dans leurs bureaux. Même si certains locataires pourraient avoir besoin de moins d'espace à l'avenir en raison de la souplesse qu'offre le travail à domicile, Artis s'attend à ce que ce besoin d'espace réduit soit 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. En raison de l'assouplissement imminent des restrictions dans de nombreuses provinces canadiennes et États américains, Artis s'engage à collaborer avec ses locataires et à les soutenir afin de favoriser un retour au travail sécuritaire, sain et positif au cours des prochains mois.

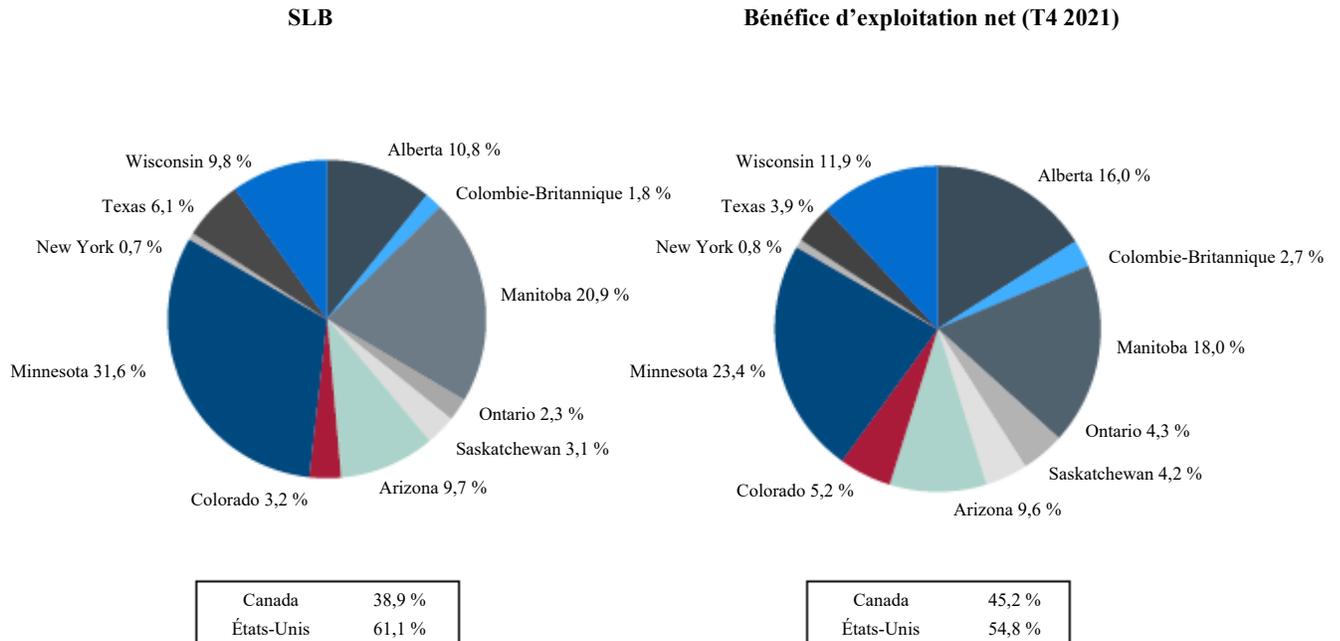
Le dernier exercice a été marqué par des changements sans précédent pour Artis. Malgré le contexte économique incertain, Artis a pris des mesures importantes quant à la mise en œuvre du plan de transformation de l'entreprise. Les progrès considérables réalisés par la FPI en 2021 témoignent des occasions qui se présentent dans tous les secteurs de la stratégie d'Artis. La direction et le conseil sont déterminés à s'appuyer sur les réalisations de l'exercice précédent et à continuer à démontrer leur ferme engagement à générer de la valeur pour les porteurs de parts au cours des prochains trimestres.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

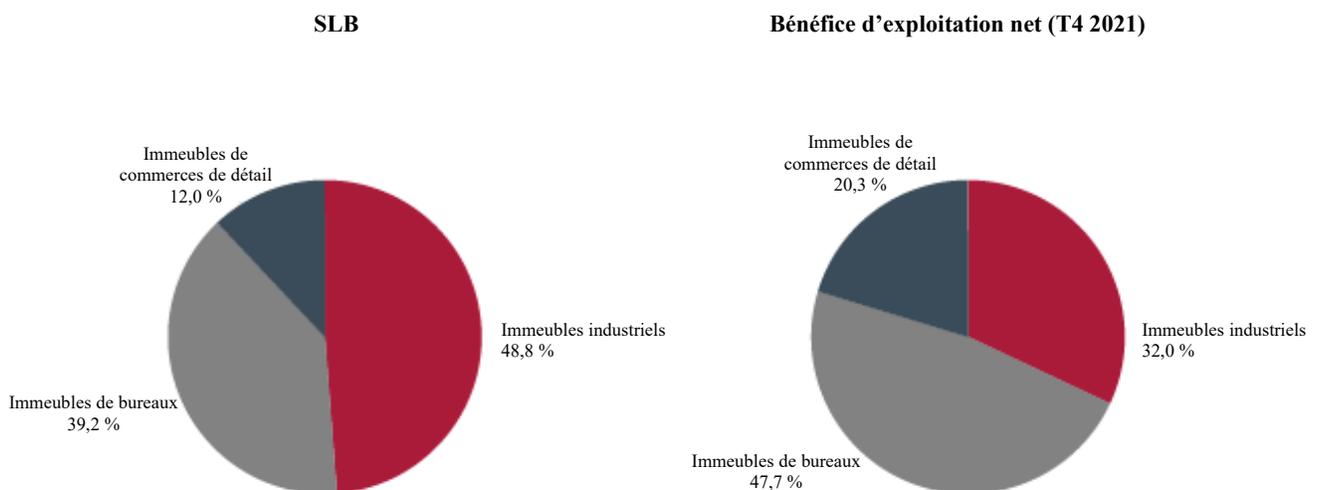
Au 31 décembre 2021, le portefeuille de la FPI était composé de 156 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute (la « SLB ») totalisant environ 17,9 millions de pieds carrés (« pi² »).

En outre, la FPI détient une participation dans 10 immeubles de placement, deux immeubles de placement en cours d'aménagement et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement détenue sous forme de placements mis en équivalence, qui ont été exclus des mesures financières et opérationnelles dans l'ensemble du présent rapport de gestion, sauf indication contraire. Se reporter à la rubrique « Placements mis en équivalence » du présent rapport de gestion pour plus de renseignements.

Diversification par région



Diversification par catégorie d'actifs



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 | 5 | 350 | 1,9 % | 100,0 % | 100,0 % |
| | Région du Grand Edmonton | Alberta | 2 | 94 | 0,5 % | 100,0 % | 100,0 % |
| | Région du Grand Toronto | Ontario | 1 | 76 | 0,4 % | 93,3 % | 100,0 % |
| | Région du Grand Vancouver | C.-B. | 1 | 73 | 0,4 % | 100,0 % | 100,0 % |
| | Red Deer | Alberta | 1 | 126 | 0,7 % | 61,6 % | 61,6 % |
| | Saskatoon | Sask. | 2 | 269 | 1,5 % | 100,0 % | 100,0 % |
| | Winnipeg | Manitoba | 26 | 1 658 | 9,3 % | 96,3 % | 97,3 % |
| Immeubles industriels – Total | | | 38 | 2 646 | 14,7 % | 95,7 % | 96,5 % |
| Immeubles de bureaux | | | | | | | |
| | Région du Grand Edmonton | Alberta | 1 | 29 | 0,2 % | 27,5 % | 27,5 % |
| | Région du Grand Toronto | Ontario | 4 | 342 | 1,9 % | 87,1 % | 87,1 % |
| | Région du Grand Vancouver | C.-B. | 2 | 248 | 1,4 % | 89,4 % | 91,6 % |
| | Saskatoon | Sask. | 1 | 64 | 0,4 % | 78,0 % | 78,0 % |
| | Winnipeg | Manitoba | 9 | 1 511 | 8,3 % | 82,4 % | 82,4 % |
| Immeubles de bureaux – Total | | | 17 | 2 194 | 12,2 % | 83,1 % | 83,4 % |
| Immeubles de commerces de détail | | | | | | | |
| | Calgary | Alberta | 5 | 344 | 1,9 % | 95,8 % | 96,5 % |
| | Fort McMurray | Alberta | 8 | 187 | 1,0 % | 79,5 % | 85,6 % |
| | Grande Prairie | Alberta | 5 | 355 | 2,0 % | 66,4 % | 66,4 % |
| | Région du Grand Edmonton | Alberta | 5 | 459 | 2,6 % | 96,8 % | 97,3 % |
| | Saskatoon | Sask. | 3 | 219 | 1,2 % | 97,7 % | 98,9 % |
| | Winnipeg | Manitoba | 7 | 579 | 3,3 % | 96,9 % | 98,6 % |
| Immeubles de commerces de détail – Total | | | 33 | 2 143 | 12,0 % | 90,2 % | 91,5 % |
| Total du portefeuille au Canada | | | 88 | 6 983 | 38,9 % | 90,1 % | 90,8 % |
| Portefeuille aux États-Unis : | | | | | | | |
| Immeubles industriels | | | | | | | |
| | Région du Grand Denver | Colorado | 1 | 138 | 0,8 % | 100,0 % | 100,0 % |
| | Région du Grand Phoenix | Arizona | 7 | 921 | 5,1 % | 100,0 % | 100,0 % |
| | Région des villes jumelles | Minnesota | 26 | 3 952 | 22,1 % | 89,3 % | 92,4 % |
| | Région du Grand Houston | Texas | 4 | 1 091 | 6,1 % | 100,0 % | 100,0 % |
| Immeubles industriels – Total | | | 38 | 6 102 | 34,1 % | 93,1 % | 95,1 % |
| Immeubles de bureaux | | | | | | | |
| | Région du Grand Denver | Colorado | 2 | 429 | 2,4 % | 90,7 % | 90,7 % |
| | Région du Grand Phoenix | Arizona | 4 | 820 | 4,6 % | 75,3 % | 94,3 % |
| | Madison | Wisconsin | 16 | 1 763 | 9,8 % | 86,3 % | 88,8 % |
| | New Hartford | New York | 1 | 123 | 0,7 % | 100,0 % | 100,0 % |
| | Région des villes jumelles | Minnesota | 7 | 1 709 | 9,5 % | 82,0 % | 82,0 % |
| Immeubles de bureaux – Total | | | 30 | 4 844 | 27,0 % | 83,6 % | 87,8 % |
| Total du portefeuille aux États-Unis | | | 68 | 10 946 | 61,1 % | 88,9 % | 91,9 % |
| Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis | | | 156 | 17 929 | 100,0 % | 89,4 % | 91,5 % |

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

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

Nouveaux aménagements en cours

Au 31 décembre 2021, Artis avait trois projets d'aménagement en cours : le 300 Main, le Blaine 35 I et le Blaine 35 II.

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.

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 à l'achèvement des travaux.

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

Programme de projets d'aménagement futurs

| Catégorie d'actifs | Municipalité | Province/État | Quote-part estimative de la SLB détenue (en milliers de pi ²) | Immeuble |
|-----------------------|-------------------------|---------------|---|----------------------------|
| Immeubles industriels | Région du Grand Houston | Texas | 789 | Cedar Port – Future Phases |
| 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

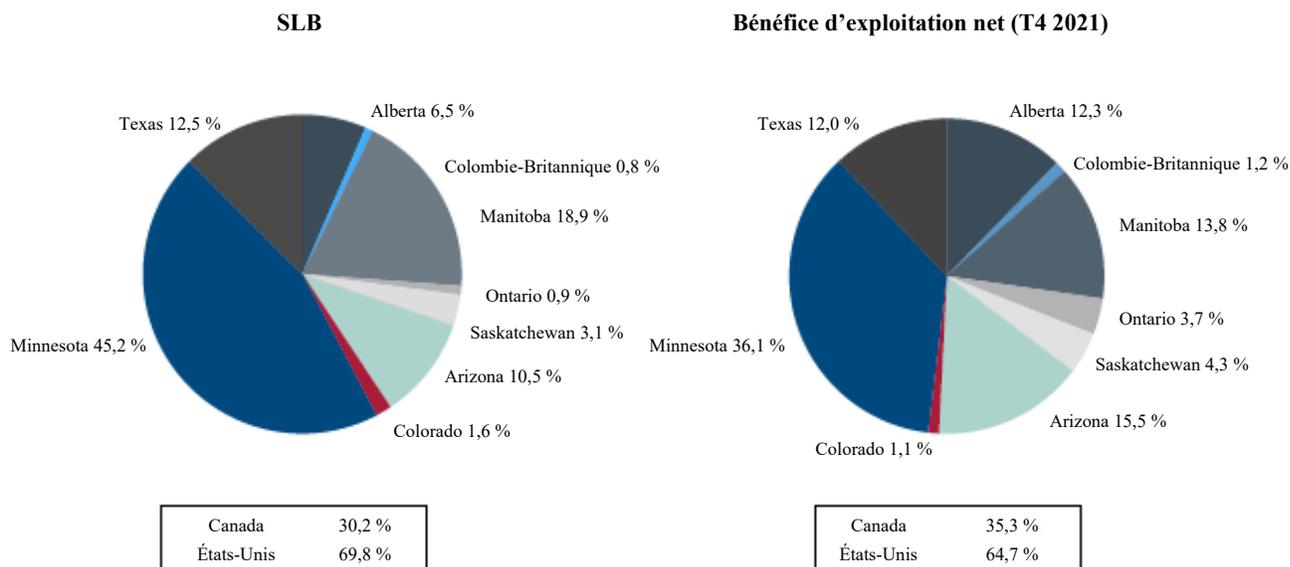
Artis évalue une possibilité en ce qui a trait à un projet de densification à Poco Place, à Port Coquitlam, en Colombie-Britannique. Ce site offre un accès à des routes importantes et se trouve en bordure de quatre rues, y compris l'autoroute Lougheed, un corridor de dégagement d'est en ouest. Les plans d'aménagement préliminaires pour la construction de 600 à 900 appartements sont en cours. La vente de ce projet fera l'objet d'une planification lorsque les droits relatifs au changement de zonage et à la densification auront été obtenus. D'autres informations seront publiées sur ce projet à mesure qu'il progresse.

SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE PAR CATÉGORIE D'ACTIFS

Portefeuille d'immeubles industriels

Le portefeuille d'immeubles industriels d'Artis est composé d'immeubles à locataires multiples et à locataire unique situés à des emplacements stratégiques dans les marchés principaux du Canada et des États-Unis. Au 31 décembre 2021, le portefeuille d'immeubles industriels de la FPI était composé de 76 immeubles d'une superficie locative brute totalisant environ 8,7 millions de pieds carrés.

Au 31 décembre 2021, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles industriels d'Artis s'établissait à 1 302 397 \$, ce qui représente 48,8 % de la SLB de la FPI au 31 décembre 2021, et 32,0 % du bénéfice d'exploitation net du quatrième trimestre de 2021. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles industriels de la FPI par région.



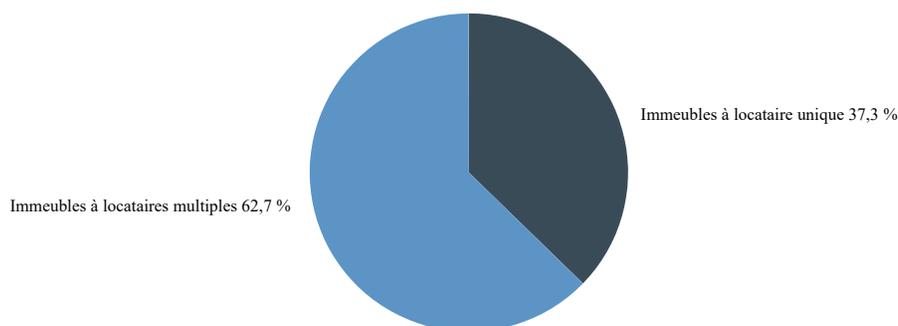
Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles industriels de la FPI.

| | T4 2021 | T3 2021 | T2 2021 | T1 2021 | T4 2020 | T3 2020 | T2 2020 | T1 2020 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nombre d'immeubles | 76 | 74 | 103 | 102 | 102 | 103 | 103 | 103 |
| Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés) | 95,5 % | 95,6 % | 96,5 % | 97,9 % | 96,4 % | 96,7 % | 97,4 % | 97,4 % |
| (Recul) croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹ | (3,0) % | (1,4) % | (4,2) % | 1,1 % | 0,9 % | 1,9 % | 4,8 % | 5,5 % |
| Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²) | 435 376 | 138 716 | 214 085 | 327 096 | 37 004 | 151 354 | 480 613 | 149 815 |
| Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré | 23,1 % | 3,7 % | 13,3 % | 8,5 % | 29,4 % | 24,8 % | (7,3) % | 11,3 % |

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

En 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 du quatrième trimestre de 2021.



Le portefeuille d'immeubles industriels d'Artis comprend 313 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,0 ans. La FPI tire approximativement 29,1 % de ses produits bruts liés aux immeubles industriels des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est Bell Canada, 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 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 |
|--|--------------------------|---|--|--|--|
| Bell Canada | Canada | 7,2 % | 111 | 1,3 % | 8,0 |
| PBP, Inc. | États-Unis | 4,1 % | 519 | 5,9 % | 9,9 |
| Silent Aire USA, Inc. | États-Unis | 3,3 % | 289 | 3,3 % | 5,2 |
| Civeo Canada, Ltd. | Canada | 2,9 % | 72 | 0,8 % | 6,5 |
| Les Aliments Maple Leaf Inc. | Canada | 2,5 % | 163 | 1,9 % | 7,5 |
| Distribution Alternatives, Inc. | États-Unis | 2,5 % | 403 | 4,6 % | 11,0 |
| SunGard Recovery Services, Inc. | États-Unis | 2,3 % | 99 | 1,1 % | 4,0 |
| Home Depot | États-Unis | 2,0 % | 100 | 1,1 % | 9,1 |
| St. Jude Medical Cardiology Division, Inc. | États-Unis | 1,9 % | 185 | 2,1 % | 2,2 |
| Footprint, LLC | États-Unis | 1,7 % | 132 | 1,5 % | 8,1 |
| Total | | 30,4 % | 2 073 | 23,6 % | 7,9 |

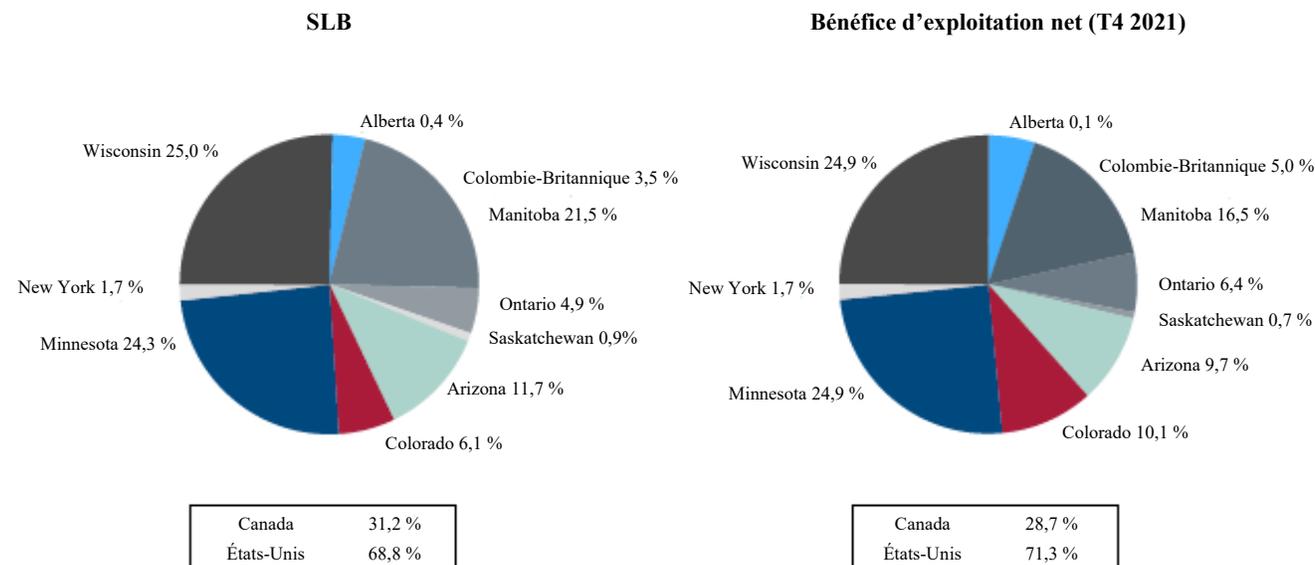
1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles. Exclut les immeubles en cours d'aménagement et les immeubles détenus dans les placements mis en équivalence.

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

Portefeuille d'immeubles de bureaux

Les immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis sont situés dans des emplacements stratégiques des marchés primaires et secondaires au Canada et aux États-Unis. Au 31 décembre 2021, le portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI était composé de 47 immeubles d'une superficie locative brute totalisant environ 7,0 millions de pieds carrés.

Au 31 décembre 2021, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis s'établissait à 1 859 569 \$, ce qui représente 39,2 % de la SLB de la FPI au 31 décembre 2021, et 47,7 % du bénéfice d'exploitation net du quatrième trimestre de 2021. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI par région.

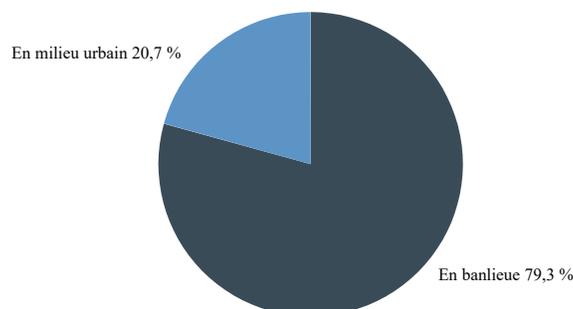


Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI.

| | T4 2021 | T3 2021 | T2 2021 | T1 2021 | T4 2020 | T3 2020 | T2 2020 | T1 2020 |
|--|---------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|---------|
| Nombre d'immeubles | 47 | 53 | 52 | 53 | 53 | 56 | 55 | 55 |
| Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés) | 86,4 % | 85,9 % | 86,0 % | 86,3 % | 86,8 % | 87,6 % | 88,6 % | 89,4 % |
| (Recul) croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹ | (4,0) % | (8,7) % | (9,2) % | (10,4) % | (9,4) % | (3,5) % | (1,6) % | 1,1 % |
| Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²) | 286 546 | 105 402 | 48 738 | 111 941 | 175 345 | 357 511 | 54 855 | 149 570 |
| (Diminution) augmentation du taux de location moyen pondéré | (2,6) % | 0,9 % | 7,8 % | (1,6) % | (3,1) % | 10,4 % | 4,1 % | 1,8 % |

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

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 du quatrième trimestre de 2021.



Le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis comprend 512 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,7 ans. La FPI tire environ 29,5 % de ses produits bruts liés aux immeubles de bureaux des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, consiste en une combinaison d'organismes gouvernementaux qui offrent divers services fédéraux, provinciaux et locaux.

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 |
|------------------------------------|--------------------------|--|--|---|--|
| Organismes gouvernementaux | Canada | 5,0 % | 299 | 4,2 % | 8,7 |
| AT&T | États-Unis | 4,3 % | 257 | 3,6 % | 1,2 |
| Bell MTS | Canada | 3,9 % | 214 | 3,0 % | 5,0 |
| Prime Therapeutics LLC | États-Unis | 3,8 % | 386 | 5,5 % | 12,8 |
| TDS Telecommunications Corporation | États-Unis | 3,0 % | 173 | 2,5 % | 6,1 |
| Catalent Pharma Solutions, LLC | États-Unis | 2,8 % | 234 | 3,3 % | 14,6 |
| CB Richard Ellis, Inc. | États-Unis | 2,6 % | 108 | 1,5 % | 5,0 |
| Société de Recettes illimitées | Canada | 2,3 % | 100 | 1,4 % | 7,0 |
| UCare Minnesota | États-Unis | 1,9 % | 124 | 1,8 % | 11,6 |
| Telephone and Data Systems, LLC | États-Unis | 1,6 % | 105 | 1,5 % | 2,0 |
| Total | | 31,2 % | 2 000 | 28,3 % | 8,1 |

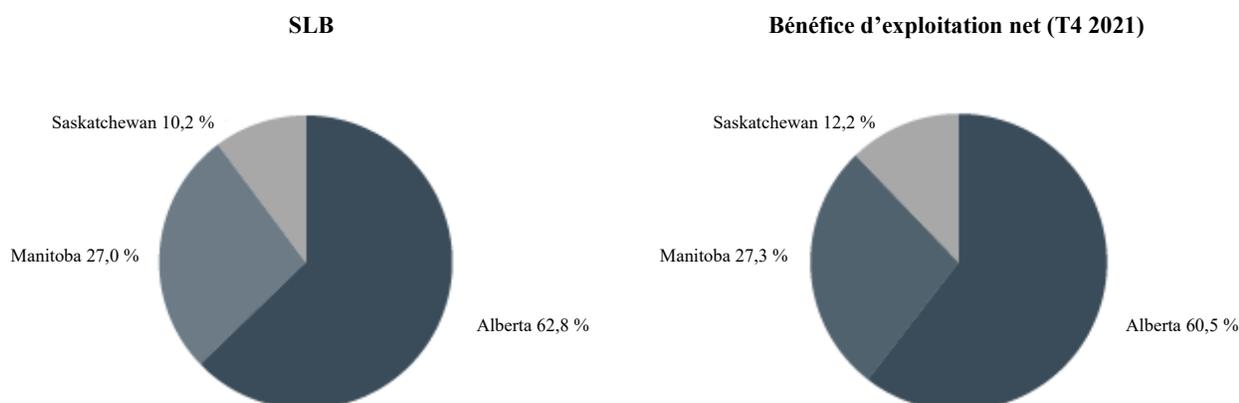
1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles. Exclut les immeubles en cours d'aménagement et les immeubles détenus dans les placements mis en équivalence.

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

Portefeuille d'immeubles de commerces de détail

Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis est principalement composé d'immeubles à ciel ouvert axés sur les services qui sont situés dans l'Ouest du Canada. Au 31 décembre 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 31 décembre 2021, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis s'établissait à 662 646 \$, ce qui représente 12,0 % de la SLB de la FPI au 31 décembre 2021, et 20,3 % du bénéfice d'exploitation net du quatrième trimestre de 2021. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles de commerces de détail de la FPI par région.

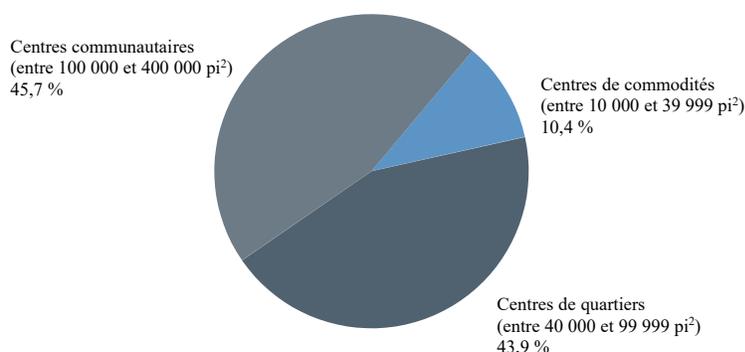


Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles de commerces de détail de la FPI.

| | T4 2021 | T3 2021 | T2 2021 | T1 2021 | T4 2020 | T3 2020 | T2 2020 | T1 2020 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|---------|
| Nombre d'immeubles | 33 | 33 | 36 | 39 | 39 | 42 | 42 | 41 |
| Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés) | 91,5 % | 91,5 % | 90,8 % | 90,6 % | 90,7 % | 89,5 % | 90,0 % | 90,9 % |
| Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹ | 3,5 % | 1,6 % | 13,8 % | (4,0) % | (5,8) % | (0,9) % | (13,4) % | (3,2) % |
| Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²) | 64 609 | 85 350 | 63 574 | 39 176 | 34 866 | 105 188 | 56 066 | 25 540 |
| (Diminution) augmentation du taux de location moyen pondéré | (2,0) % | 2,4 % | 1,5 % | 6,3 % | (0,3) % | (13,3) % | 5,3 % | 8,3 % |

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

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 du quatrième trimestre de 2021.



Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis comprend 404 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 4,0 ans. La FPI tire environ 44,3 % 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 | 4,1 % | 108 | 5,0 % | 3,9 |
| Corporation Shoppers Drug Mart | Canada | 3,6 % | 64 | 3,0 % | 5,2 |
| Sport Chek International Ltd. | Canada | 3,2 % | 82 | 3,8 % | 1,4 |
| Winners | Canada | 2,4 % | 84 | 3,9 % | 2,4 |
| Jysk Linen 'n Furniture | Canada | 2,4 % | 75 | 3,5 % | 3,5 |
| The Brick | Canada | 2,3 % | 62 | 2,9 % | 3,4 |
| PetSmart, Inc. | Canada | 1,7 % | 40 | 1,9 % | 1,8 |
| Sobeys | Canada | 1,5 % | 37 | 1,7 % | 1,2 |
| GoodLife Fitness Centres, Inc. | Canada | 1,5 % | 35 | 1,6 % | 14,8 |
| Mark's Work Wearhouse | Canada | 1,4 % | 44 | 2,1 % | 4,7 |
| Total | | 24,1 % | 631 | 29,4 % | 3,8 |

1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles. Exclut les immeubles en cours d'aménagement et les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence.

Portefeuille d'immeubles résidentiels

Le portefeuille d'immeubles résidentiels d'Artis consiste en un projet d'aménagement à Winnipeg, au Manitoba. Au 31 décembre 2021, la juste valeur du portefeuille d'immeubles résidentiels d'Artis se chiffrait à 174 997 \$.

TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits et le bénéfice d'exploitation net de la FPI. Les taux d'occupation et les contrats de location signés au 31 décembre 2021 et pour les quatre trimestres précédents se présentent comme suit :

Taux d'occupation par catégorie d'actifs¹

| | T4 2021 Pourcentage réservé ² | T4 2021 | T3 2021 | T2 2021 | T1 2021 | T4 2020 |
|----------------------------------|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Immeubles industriels | 95,5 % | 93,9 % | 93,9 % | 94,8 % | 96,1 % | 95,9 % |
| Immeubles de bureaux | 86,4 % | 83,5 % | 83,3 % | 84,6 % | 85,4 % | 84,1 % |
| Immeubles de commerces de détail | 91,5 % | 90,2 % | 90,5 % | 90,1 % | 89,1 % | 87,9 % |
| Total du portefeuille | 91,5 % | 89,4 % | 89,1 % | 90,6 % | 91,4 % | 90,6 % |

Taux d'occupation par région¹

| | T4 2021 Pourcentage réservé ² | T4 2021 | T3 2021 | T2 2021 | T1 2021 | T4 2020 |
|------------------------------|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Canada : | | | | | | |
| Alberta | 87,7 % | 86,8 % | 82,6 % | 83,7 % | 79,6 % | 79,7 % |
| Colombie-Britannique | 93,5 % | 91,8 % | 97,4 % | 97,5 % | 87,4 % | 91,1 % |
| Manitoba | 91,5 % | 90,8 % | 91,7 % | 91,3 % | 90,6 % | 87,2 % |
| Ontario | 89,4 % | 88,2 % | 87,6 % | 94,9 % | 96,0 % | 96,7 % |
| Saskatchewan | 97,0 % | 96,5 % | 96,5 % | 96,1 % | 94,0 % | 93,7 % |
| Total – Canada | 90,8 % | 90,1 % | 88,8 % | 90,7 % | 89,7 % | 88,6 % |
| États-Unis : | | | | | | |
| Arizona | 97,3 % | 88,4 % | 88,4 % | 92,0 % | 91,9 % | 91,7 % |
| Colorado | 93,0 % | 93,0 % | 88,6 % | 90,1 % | 90,1 % | 87,1 % |
| Minnesota | 89,3 % | 87,1 % | 88,1 % | 89,3 % | 94,1 % | 93,9 % |
| New York | 100,0 % | 100,0 % | 100,0 % | 100,0 % | 100,0 % | 100,0 % |
| Texas | 100,0 % | 100,0 % | 100,0 % | 100,0 % | 100,0 % | 100,0 % |
| Wisconsin | 88,8 % | 86,3 % | 87,2 % | 86,9 % | 86,6 % | 86,4 % |
| Total – États-Unis | 91,9 % | 88,9 % | 89,2 % | 90,5 % | 92,9 % | 92,6 % |
| Total du portefeuille | 91,5 % | 89,4 % | 89,1 % | 90,6 % | 91,4 % | 90,6 % |

1. L'information est en date du 31 décembre 2021 et exclut les immeubles en cours d'aménagement et les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence.

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

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

Sommaire des renouvellements¹

| | T4 2021 | T3 2021 | T2 2021 | T1 2021 | T4 2020 | T3 2020 | T2 2020 | T1 2020 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²) | 786 531 | 329 468 | 326 397 | 478 213 | 247 215 | 614 053 | 591 534 | 324 925 |
| Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré | 3,9 % | 2,0 % | 7,3 % | 4,3 % | (0,5) % | 6,1 % | (3,3) % | 4,6 % |

1. Selon la quote-part de la SLB détenue des immeubles et excluant les immeubles en cours d'aménagement et les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence.

En 2021, une superficie de 1 920 609 pieds carrés a fait l'objet de renouvellements assortis d'une hausse du taux de location moyen pondéré de 4,1 %, comparativement à une superficie de 1 797 146 pieds carrés renouvelée avec une hausse du taux de location moyen pondéré de 2,4 % en 2020.

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

Échéances des contrats de location et taux de location

Les loyers en vigueur correspondent au taux de location annuel net moyen pondéré par pied carré au 31 décembre 2021 pour la superficie locative assujettie à des contrats de location venant à expiration au cours de l'année indiquée. Les loyers en vigueur ne reflètent ni le taux de location moyen sur la durée du contrat de location ni le taux de location en vigueur pour l'année au cours de laquelle le contrat de location vient à expiration.

Les loyers du marché correspondent à des estimations et sont présentés en fonction d'un taux annuel net par pied carré. Artis revoit régulièrement les loyers du marché de son portefeuille. Ces estimations sont fondées sur les meilleures estimations de la direction concernant chaque superficie locative et peuvent tenir compte des produits prévus par le gestionnaire immobilier, des activités de location récentes, des perspectives actuelles, des engagements futurs ou de l'information sur le marché accessible au public. Les taux appliqués aux expirations futures ne tiennent pas compte de l'incidence de l'inflation ni des périodes où il est prévu que la demande ou l'inflation des loyers sur le marché sera plus élevée (ou plus basse) que la normale en raison de conditions de marché particulières. Se reporter à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion pour plus de renseignements. D'après les estimations, les loyers du marché au 31 décembre 2021 étaient supérieurs de 0,2 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, alors qu'ils y étaient inférieurs de 1,9 % au 30 septembre 2021 et supérieurs de 0,9 % au 31 décembre 2020. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2022 et en 2023 sont inférieurs de 1,4 % et de 0,1 %, 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 « Portefeuille d'immeubles » 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 | 535 266 | 3,0 % | s.o. | s.o. |
| Contrats de location mensuels | — | — % | s.o. | s.o. |
| 2022 | 1 522 595 | 8,5 % | 7,00 \$ | 7,01 \$ |
| 2023 | 914 829 | 5,1 % | 6,62 \$ | 6,58 \$ |
| 2024 | 1 366 782 | 7,6 % | 6,46 \$ | 6,66 \$ |
| 2025 | 725 945 | 4,0 % | 9,58 \$ | 9,74 \$ |
| 2026 + | 3 682 737 | 20,6 % | 7,78 \$ | 7,76 \$ |
| | 8 748 154 | 48,8 % | 7,44 \$ | 7,48 \$ |
| <i>Immeubles de bureaux :</i> | | | | |
| Superficie actuellement inoccupée | 1 163 804 | 6,5 % | s.o. | s.o. |
| Contrats de location mensuels | 22 248 | 0,1 % | s.o. | s.o. |
| 2022 | 500 023 | 2,8 % | 21,90 \$ | 20,89 \$ |
| 2023 | 1 061 650 | 5,9 % | 18,10 \$ | 18,47 \$ |
| 2024 | 428 568 | 2,4 % | 20,20 \$ | 19,45 \$ |
| 2025 | 450 174 | 2,5 % | 18,95 \$ | 19,42 \$ |
| 2026 + | 3 411 693 | 19,0 % | 17,14 \$ | 17,40 \$ |
| | 7 038 160 | 39,2 % | 18,08 \$ | 18,20 \$ |
| <i>Immeubles de commerces de détail :</i> | | | | |
| Superficie actuellement inoccupée | 209 928 | 1,2 % | s.o. | s.o. |
| Contrats de location mensuels | 18 664 | 0,1 % | s.o. | s.o. |
| 2022 | 335 109 | 1,9 % | 24,30 \$ | 24,51 \$ |
| 2023 | 378 618 | 2,1 % | 24,72 \$ | 23,68 \$ |
| 2024 | 301 577 | 1,7 % | 24,42 \$ | 23,60 \$ |
| 2025 | 236 027 | 1,3 % | 24,87 \$ | 24,32 \$ |
| 2026 + | 662 693 | 3,7 % | 22,90 \$ | 23,07 \$ |
| | 2 142 616 | 12,0 % | 23,99 \$ | 23,68 \$ |
| <i>Total du portefeuille :</i> | | | | |
| Superficie actuellement inoccupée | 1 908 998 | 10,7 % | s.o. | s.o. |
| Contrats de location mensuels | 40 912 | 0,2 % | s.o. | s.o. |
| 2022 | 2 357 727 | 13,2 % | 12,62 \$ | 12,44 \$ |
| 2023 | 2 355 097 | 13,1 % | 14,71 \$ | 14,69 \$ |
| 2024 | 2 096 927 | 11,7 % | 11,85 \$ | 11,71 \$ |
| 2025 | 1 412 146 | 7,8 % | 15,12 \$ | 15,27 \$ |
| 2026 + | 7 757 123 | 43,3 % | 13,19 \$ | 13,31 \$ |
| | 17 928 930 | 100,0 % | 13,32 \$ | 13,35 \$ |

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 | 256 051 | 1,4 % | s.o. | s.o. |
| Contrats de location mensuels | 13 974 | 0,1 % | s.o. | s.o. |
| 2022 | 268 760 | 1,5 % | 25,04 \$ | 24,20 \$ |
| 2023 | 291 217 | 1,6 % | 24,27 \$ | 22,59 \$ |
| 2024 | 177 767 | 1,0 % | 24,14 \$ | 22,98 \$ |
| 2025 | 228 925 | 1,2 % | 23,48 \$ | 23,01 \$ |
| 2026 + | 707 489 | 4,0 % | 21,08 \$ | 20,52 \$ |
| | 1 944 183 | 10,8 % | 22,93 \$ | 22,07 \$ |
| <i>Colombie-Britannique :</i> | | | | |
| Superficie actuellement inoccupée | 26 226 | 0,1 % | s.o. | s.o. |
| Contrats de location mensuels | — | — % | s.o. | s.o. |
| 2022 | 27 277 | 0,2 % | 23,95 \$ | 25,41 \$ |
| 2023 | 35 210 | 0,2 % | 22,86 \$ | 29,21 \$ |
| 2024 | 28 126 | 0,2 % | 30,01 \$ | 31,51 \$ |
| 2025 | 5 872 | — % | 33,79 \$ | 34,75 \$ |
| 2026 + | 198 014 | 1,1 % | 17,11 \$ | 16,85 \$ |
| | 320 725 | 1,8 % | 20,00 \$ | 20,88 \$ |
| <i>Manitoba :</i> | | | | |
| Superficie actuellement inoccupée | 343 998 | 2,0 % | s.o. | s.o. |
| Contrats de location mensuels | 9 153 | 0,1 % | s.o. | s.o. |
| 2022 | 458 452 | 2,6 % | 9,52 \$ | 9,76 \$ |
| 2023 | 447 123 | 2,5 % | 10,85 \$ | 10,91 \$ |
| 2024 | 472 670 | 2,6 % | 14,42 \$ | 14,10 \$ |
| 2025 | 410 871 | 2,3 % | 12,89 \$ | 13,20 \$ |
| 2026 + | 1 605 482 | 8,8 % | 13,39 \$ | 13,87 \$ |
| | 3 747 749 | 20,9 % | 12,61 \$ | 12,88 \$ |
| <i>Ontario :</i> | | | | |
| Superficie actuellement inoccupée | 49 299 | 0,3 % | s.o. | s.o. |
| Contrats de location mensuels | — | — % | s.o. | s.o. |
| 2022 | 12 574 | 0,1 % | 13,03 \$ | 13,00 \$ |
| 2023 | 155 225 | 0,8 % | 17,95 \$ | 16,53 \$ |
| 2024 | 21 315 | 0,1 % | 16,29 \$ | 16,30 \$ |
| 2025 | 30 064 | 0,2 % | 13,75 \$ | 14,93 \$ |
| 2026 + | 149 873 | 0,8 % | 24,98 \$ | 24,72 \$ |
| | 418 350 | 2,3 % | 20,20 \$ | 19,59 \$ |
| <i>Saskatchewan :</i> | | | | |
| Superficie actuellement inoccupée | 19 214 | 0,1 % | s.o. | s.o. |
| Contrats de location mensuels | 4 690 | — % | s.o. | s.o. |
| 2022 | 169 380 | 0,9 % | 13,34 \$ | 13,09 \$ |
| 2023 | 45 942 | 0,3 % | 19,65 \$ | 19,83 \$ |
| 2024 | 43 841 | 0,2 % | 25,09 \$ | 24,36 \$ |
| 2025 | 12 339 | 0,1 % | 26,52 \$ | 26,41 \$ |
| 2026 + | 256 440 | 1,5 % | 16,36 \$ | 15,02 \$ |
| | 551 846 | 3,1 % | 16,64 \$ | 15,86 \$ |
| <i>Arizona :</i> | | | | |
| Superficie actuellement inoccupée | 202 511 | 1,1 % | s.o. | s.o. |
| Contrats de location mensuels | 3 562 | — % | s.o. | s.o. |
| 2022 | 230 809 | 1,3 % | 19,53 \$ | 18,57 \$ |
| 2023 | 145 760 | 0,8 % | 23,03 \$ | 22,05 \$ |
| 2024 | 142 835 | 0,8 % | 12,88 \$ | 14,40 \$ |
| 2025 | 272 860 | 1,5 % | 14,50 \$ | 15,06 \$ |
| 2026 + | 742 352 | 4,2 % | 14,88 \$ | 15,99 \$ |
| | 1 740 689 | 9,7 % | 16,10 \$ | 16,64 \$ |

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 | 39 991 | 0,2 % | s.o. | s.o. |
| Contrats de location mensuels | 4 732 | — % | s.o. | s.o. |
| 2022 | 92 293 | 0,5 % | 14,43 \$ | 14,01 \$ |
| 2023 | 298 326 | 1,7 % | 19,19 \$ | 18,84 \$ |
| 2024 | 53 635 | 0,3 % | 14,61 \$ | 13,85 \$ |
| 2025 | 37 171 | 0,2 % | 29,15 \$ | 28,30 \$ |
| 2026 + | 41 399 | 0,3 % | 16,74 \$ | 16,12 \$ |
| | 567 547 | 3,2 % | 18,39 \$ | 17,93 \$ |
| <i>Minnesota :</i> | | | | |
| Superficie actuellement inoccupée | 729 451 | 4,1 % | s.o. | s.o. |
| Contrats de location mensuels | 1 146 | — % | s.o. | s.o. |
| 2022 | 754 842 | 4,2 % | 7,25 \$ | 7,35 \$ |
| 2023 | 598 905 | 3,3 % | 7,41 \$ | 7,37 \$ |
| 2024 | 971 036 | 5,5 % | 6,15 \$ | 6,21 \$ |
| 2025 | 277 809 | 1,5 % | 10,34 \$ | 10,33 \$ |
| 2026 + | 2 327 744 | 13,0 % | 10,84 \$ | 10,81 \$ |
| | 5 660 933 | 31,6 % | 8,92 \$ | 8,93 \$ |
| <i>New York :</i> | | | | |
| Superficie actuellement inoccupée | — | — % | s.o. | s.o. |
| Contrats de location mensuels | — | — % | s.o. | s.o. |
| 2022 | — | — % | — \$ | — \$ |
| 2023 | 83 003 | 0,5 % | 15,28 \$ | 15,00 \$ |
| 2024 | 40 207 | 0,2 % | 17,50 \$ | 15,00 \$ |
| 2025 | — | — % | — \$ | — \$ |
| 2026 + | — | — % | — \$ | — \$ |
| | 123 210 | 0,7 % | 16,00 \$ | 15,00 \$ |
| <i>Texas :</i> | | | | |
| Superficie actuellement inoccupée | — | — % | s.o. | s.o. |
| Contrats de location mensuels | — | — % | s.o. | s.o. |
| 2022 | 128 625 | 0,7 % | 5,45 \$ | 5,27 \$ |
| 2023 | — | — % | — \$ | — \$ |
| 2024 | 36 501 | 0,2 % | 9,22 \$ | 8,40 \$ |
| 2025 | 46 111 | 0,3 % | 9,30 \$ | 8,40 \$ |
| 2026 + | 880 530 | 4,9 % | 6,30 \$ | 5,82 \$ |
| | 1 091 767 | 6,1 % | 6,42 \$ | 5,95 \$ |
| <i>Wisconsin :</i> | | | | |
| Superficie actuellement inoccupée | 242 257 | 1,4 % | s.o. | s.o. |
| Contrats de location mensuels | 3 655 | — % | s.o. | s.o. |
| 2022 | 214 715 | 1,2 % | 16,60 \$ | 16,18 \$ |
| 2023 | 254 386 | 1,4 % | 13,48 \$ | 16,28 \$ |
| 2024 | 108 994 | 0,6 % | 16,67 \$ | 16,25 \$ |
| 2025 | 90 124 | 0,5 % | 15,56 \$ | 16,26 \$ |
| 2026 + | 847 800 | 4,7 % | 14,22 \$ | 15,03 \$ |
| | 1 761 931 | 9,8 % | 14,69 \$ | 15,56 \$ |
| <i>Total du portefeuille :</i> | | | | |
| Superficie actuellement inoccupée | 1 908 998 | 10,7 % | s.o. | s.o. |
| Contrats de location mensuels | 40 912 | 0,2 % | s.o. | s.o. |
| 2022 | 2 357 727 | 13,2 % | 12,62 \$ | 12,44 \$ |
| 2023 | 2 355 097 | 13,1 % | 14,71 \$ | 14,69 \$ |
| 2024 | 2 096 927 | 11,7 % | 11,85 \$ | 11,71 \$ |
| 2025 | 1 412 146 | 7,8 % | 15,12 \$ | 15,27 \$ |
| 2026 + | 7 757 123 | 43,3 % | 13,19 \$ | 13,31 \$ |
| | 17 928 930 | 100,0 % | 13,32 \$ | 13,35 \$ |

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

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et six États américains et se composent d'immeubles industriels, d'immeubles de bureaux et d'immeubles de commerces de détail. Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, les cinq principaux segments qui composent le portefeuille de la FPI (selon le bénéfice d'exploitation net) étaient les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Madison, les immeubles industriels de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Winnipeg et les immeubles de commerces de détail de Winnipeg.

Segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles

Le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles représente 11,9 % du bénéfice d'exploitation net au quatrième trimestre de 2021 et 9,5 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct dans le marché des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, tel qu'il a été publié par Colliers, était de 21,0 % au 31 décembre 2021, en baisse par rapport à 21,2 % au 30 septembre 2021. Au 31 décembre 2021, le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles du portefeuille d'Artis était occupé à 82,0 %, comparativement à 82,4 % au 30 septembre 2021. En 2022, une superficie de 69 196 pieds carrés devra être relouée, soit 0,4 % de la SLB du portefeuille global; 3,6 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2021. Des contrats de location couvrant 65,8 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles d'Artis viendront à expiration en 2026 ou par la suite.

Segment des immeubles de bureaux de Madison

Le segment des immeubles de bureaux de Madison représente 11,9 % du bénéfice d'exploitation net au quatrième trimestre de 2021 et 9,8 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 31 décembre 2021, le portefeuille du segment des immeubles de bureaux de la région de Madison d'Artis était occupé à 86,3 %, comparativement à 87,2 % au 30 septembre 2021. En 2022, une superficie de 192 161 pieds carrés devra être relouée, soit 1,1 % de la SLB du portefeuille global; 32,0 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2021. Des contrats de location couvrant 40,9 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de Madison d'Artis viendront à expiration en 2026 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 11,5 % du bénéfice d'exploitation net au quatrième trimestre de 2021 et 22,1 % 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 4,3 % au 31 décembre 2021, comparativement à 4,2 % au 30 septembre 2021. Le loyer moyen demandé sur le marché était de 6,50 \$ par pied carré au 31 décembre 2021, contre 6,53 \$ au 30 septembre 2021. Au 31 décembre 2021, le segment des immeubles industriels de la région des villes jumelles du portefeuille d'Artis était occupé à 89,3 %, comparativement à 92,5 % au 30 septembre 2021. En 2022, une superficie de 685 646 pieds carrés devra être relouée, soit 3,8 % de la SLB du portefeuille global; 59,9 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2021. Des contrats de location couvrant 30,5 % de la SLB totale des immeubles industriels de la région des villes jumelles d'Artis viendront à expiration en 2026 ou par la suite.

Segment des immeubles de bureaux de Winnipeg

Le segment des immeubles de bureaux de Winnipeg représente 8,1 % du bénéfice d'exploitation net au quatrième trimestre de 2021 et 8,3 % 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 13,2 % au 31 décembre 2021, comparativement à 13,0 % au 30 septembre 2021. Au 31 décembre 2021, le segment des immeubles de bureaux de Winnipeg du portefeuille d'Artis était occupé à 82,4 %, comparativement à 85,7 % au 30 septembre 2021. En 2022, une superficie de 32 592 pieds carrés devra être relouée, soit 0,2 % de la SLB du portefeuille global; 2,0 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2021. Des contrats de location couvrant 53,3 % de la SLB du segment des immeubles de bureaux de Winnipeg d'Artis viendront à expiration en 2026 ou par la suite.

Segment des immeubles de commerces de détail de Winnipeg

Le segment des immeubles de commerces de détail de Winnipeg représente 5,6 % du bénéfice d'exploitation net au quatrième trimestre de 2021 et 3,3 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation du segment des immeubles de commerces de détail de Winnipeg du portefeuille d'Artis était de 96,9 %, en hausse par rapport à 95,7 % au 30 septembre 2021. En 2022, une superficie de 80 530 pieds carrés devra être relouée, soit 0,4 % de la SLB du portefeuille global; 71,3 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2021. Des contrats de location couvrant 40,0 % de la SLB du segment des immeubles de commerces de détail de Winnipeg d'Artis viendront à expiration en 2026 ou par la suite.

RÉSULTATS FINANCIERS ET D'EXPLOITATION

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

| | Trimestres clos les 31 décembre | | Exercices clos les 31 décembre | |
|--|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|-------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Produits locatifs tirés des immeubles de placement | | | | |
| Produits locatifs | 99 186 \$ | 117 794 \$ | 420 123 \$ | 478 145 \$ |
| Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits | (5 938) | (6 424) | (24 765) | (24 854) |
| Ajustements des loyers de manière linéaire | 303 | 1 535 | 3 405 | 4 923 |
| Revenus liés à la résiliation de contrats de location | 2 104 | 105 | 2 875 | 703 |
| Ventes de copropriétés | 2 010 | — | 17 861 | — |
| | 97 665 | 113 010 | 419 499 | 458 917 |
| Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers | 40 776 | 48 043 | 165 676 | 189 642 |
| Coûts des ventes d'unités en copropriété | 1 462 | — | 16 038 | — |
| Bénéfice d'exploitation net | 55 427 \$ | 64 967 \$ | 237 785 \$ | 269 275 \$ |

Les produits locatifs représentent les produits reçus des locataires principalement aux termes de contrats de location. En 2021, les produits locatifs ont subi l'incidence des réductions de loyer de 1 087 \$ (quatrième trimestre de 2021 – 266 \$) accordées à certains locataires touchés par la pandémie de COVID-19, comparativement à des réductions de loyer de 2 169 \$ (quatrième trimestre de 2020 – 500 \$) en 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 574 \$ (quatrième trimestre de 2021 – 188 \$) en 2021, comparativement à 2 693 \$ (quatrième trimestre de 2020 – 462 \$) en 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.

En 2021, 21 unités commerciales en copropriété ont été vendues pour une contrepartie de 17 861 \$, et les coûts des ventes liés aux unités vendues se sont établis à 16 038 \$.

Bénéfice d'exploitation net par catégorie d'actifs

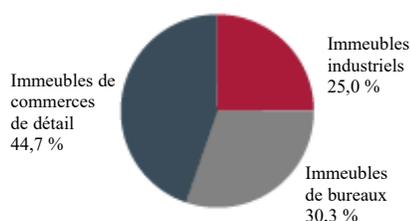
| | Trimestres clos les 31 décembre | | | Exercices clos les 31 décembre | | |
|----------------------------------|------------------------------------|-----------|------------|-----------------------------------|------------|-------------|
| | 2021 | 2020 | Variation | 2021 | 2020 | Variation |
| Canada : | | | | | | |
| Immeubles industriels | 6 275 \$ | 10 426 \$ | (4 151) \$ | 35 077 \$ | 42 222 \$ | (7 145) \$ |
| Immeubles de bureaux | 7 589 | 8 419 | (830) | 34 098 | 38 681 | (4 583) |
| Immeubles de commerces de détail | 11 226 | 12 973 | (1 747) | 47 443 | 52 024 | (4 581) |
| | 25 090 | 31 818 | (6 728) | 116 618 | 132 927 | (16 309) |
| États-Unis : | | | | | | |
| Immeubles industriels | 11 482 | 11 989 | (507) | 46 878 | 48 144 | (1 266) |
| Immeubles de bureaux | 18 847 | 21 115 | (2 268) | 74 186 | 87 898 | (13 712) |
| | 30 329 | 33 104 | (2 775) | 121 064 | 136 042 | (14 978) |
| Total du portefeuille : | | | | | | |
| Immeubles industriels | 17 757 | 22 415 | (4 658) | 81 955 | 90 366 | (8 411) |
| Immeubles de bureaux | 26 436 | 29 534 | (3 098) | 108 284 | 126 579 | (18 295) |
| Immeubles de commerces de détail | 11 226 | 12 973 | (1 747) | 47 443 | 52 024 | (4 581) |
| | 55 419 | 64 922 | (9 503) | 237 682 | 268 969 | (31 287) |
| FPI | 8 | 45 | (37) | 103 | 306 | (203) |
| Bénéfice d'exploitation net | 55 427 \$ | 64 967 \$ | (9 540) \$ | 237 785 \$ | 269 275 \$ | (31 490) \$ |

Au quatrième trimestre de 2021, 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. La diminution au sein du segment des immeubles de bureaux a été contrebalancée en partie par l'augmentation du taux d'occupation d'un immeuble de bureaux, et la diminution au sein du segment des immeubles industriels a été contrebalancée en partie par le bénéfice d'exploitation net généré par la vente d'unités en copropriété.

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

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

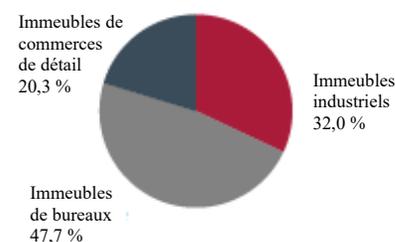
Portefeuille au Canada (T4 2021)



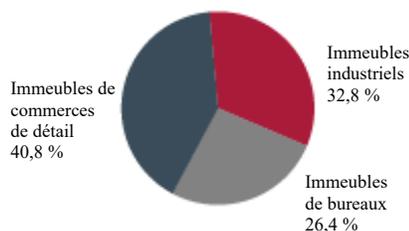
Portefeuille aux États-Unis (T4 2021)



Total du portefeuille (T4 2021)



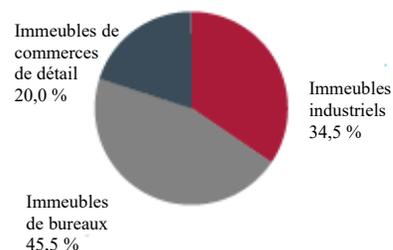
Portefeuille au Canada (T4 2020)



Portefeuille aux États-Unis (T4 2020)



Total du portefeuille (T4 2020)



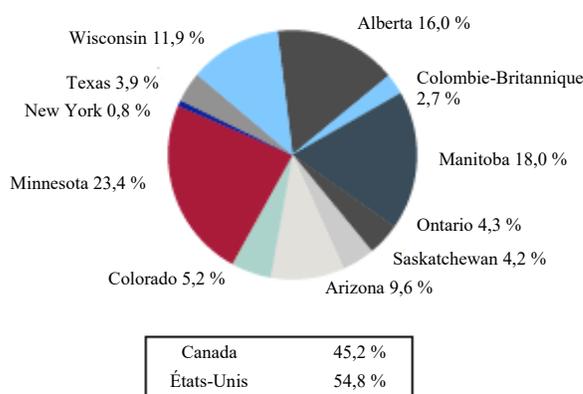
Bénéfice d'exploitation net par région

| | Trimestres clos les 31 décembre | | | Exercices clos les 31 décembre | | |
|-----------------------------|------------------------------------|-----------|------------|-----------------------------------|------------|-------------|
| | 2021 | 2020 | Variation | 2021 | 2020 | Variation |
| Canada : | | | | | | |
| Alberta | 8 866 \$ | 10 710 \$ | (1 844) \$ | 40 696 \$ | 42 556 \$ | (1 860) \$ |
| Colombie-Britannique | 1 512 | 1 564 | (52) | 5 893 | 6 834 | (941) |
| Manitoba | 10 008 | 8 441 | 1 567 | 39 065 | 35 729 | 3 336 |
| Ontario | 2 372 | 6 927 | (4 555) | 18 991 | 30 331 | (11 340) |
| Saskatchewan | 2 332 | 4 176 | (1 844) | 11 973 | 17 477 | (5 504) |
| | 25 090 | 31 818 | (6 728) | 116 618 | 132 927 | (16 309) |
| États-Unis : | | | | | | |
| Arizona | 5 303 | 6 581 | (1 278) | 23 938 | 28 350 | (4 412) |
| Colorado | 2 863 | 2 094 | 769 | 8 194 | 8 863 | (669) |
| Minnesota | 12 983 | 15 298 | (2 315) | 53 486 | 60 446 | (6 960) |
| New York | 454 | 501 | (47) | 1 993 | 2 020 | (27) |
| Texas | 2 138 | 2 027 | 111 | 8 476 | 8 262 | 214 |
| Wisconsin | 6 588 | 6 603 | (15) | 24 977 | 28 101 | (3 124) |
| | 30 329 | 33 104 | (2 775) | 121 064 | 136 042 | (14 978) |
| Total du portefeuille | 55 419 | 64 922 | (9 503) | 237 682 | 268 969 | (31 287) |
| FPI | 8 | 45 | (37) | 103 | 306 | (203) |
| Bénéfice d'exploitation net | 55 427 \$ | 64 967 \$ | (9 540) \$ | 237 785 \$ | 269 275 \$ | (31 490) \$ |

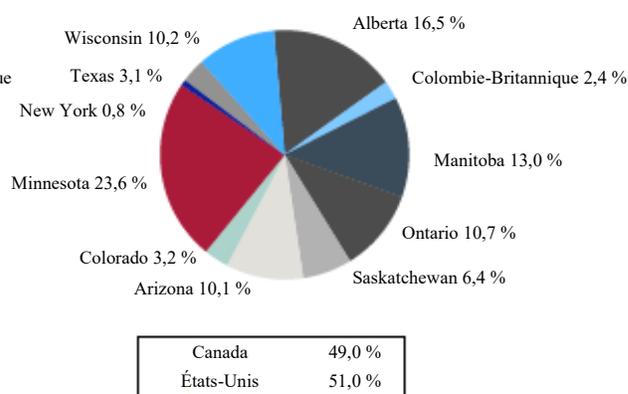
Au quatrième trimestre de 2021, le bénéfice d'exploitation net a diminué en Alberta, en Ontario, en Saskatchewan et en Arizona, principalement en raison des cessions. Le bénéfice d'exploitation net de l'Alberta, de l'Arizona et du Minnesota ont également subi l'incidence de la hausse du taux d'inoccupation de certains immeubles. Le bénéfice d'exploitation net a augmenté au Manitoba, principalement en raison de la hausse du taux d'occupation d'un immeuble de bureaux.

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

Total du portefeuille (T4 2021)



Total du portefeuille (T4 2020)



Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables

Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables est une mesure non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non conformes aux PCGR et les mesures financières supplémentaires » du présent rapport de gestion.

Artis calcule le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables en incluant le bénéfice d'exploitation net 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. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables comprend le portefeuille d'immeubles de placement et d'immeubles de placement détenus en vertu d'ententes de coentreprise d'Artis. Des ajustements sont apportés à cette mesure afin d'exclure certains produits sans effet sur la trésorerie et les autres montants non récurrents au titre des produits. 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.

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. Ce calcul est effectué en ajustant le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables pour tenir compte de la charge pour créances irrécouvrables (du recouvrement de créances irrécouvrables) et des réductions de loyers pour les immeubles compris dans le groupe d'immeubles comparables, comme il est décrit précédemment.

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.

Rapprochement du bénéfice d'exploitation net

| | Trimestres clos les 31 décembre | | | Variation en % | Exercices clos les 31 décembre | | | Variation en % |
|---|------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 2021 | 2020 | Variation | | 2021 | 2020 | Variation | |
| Bénéfice d'exploitation net | 55 427 \$ | 64 967 \$ | | | 237 785 \$ | 269 275 \$ | | |
| Ajouter (déduire) le bénéfice d'exploitation net des éléments suivants : | | | | | | | | |
| Placements mis en équivalence | 2 202 | 2 346 | | | 8 847 | 11 138 | | |
| Cessions et cessions inconditionnelles | (622) | (9 087) | | | (7 509) | (32 630) | | |
| Immeubles destinés à l'aménagement et au réaménagement | 227 | 40 | | | (191) | (61) | | |
| Ajustements au titre des revenus liés à la résiliation de contrats de location | (2 041) | 66 | | | (2 444) | 348 | | |
| Cession d'unités en copropriété | (548) | — | | | (1 823) | — | | |
| Autres | (273) | (942) | | | (3 896) | (1 984) | | |
| | (1 055) | (7 577) | | | (7 016) | (23 189) | | |
| Ajustements des loyers de manière linéaire ¹ | (472) | (1 597) | | | (3 965) | (5 565) | | |
| Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits ¹ | 5 815 | 5 314 | | | 24 545 | 21 635 | | |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables | 59 715 \$ | 61 107 \$ | (1 392) \$ | (2,3) % | 251 349 \$ | 262 156 \$ | (10 807) \$ | (4,1) % |
| Ajouter (déduire) les éléments suivants : | | | | | | | | |
| Charge pour créances irrécouvrables (recouvrement de créances irrécouvrables) ¹ | 191 | (1) | | | 366 | 1 825 | | |
| Réductions de loyer ¹ | 266 | 452 | | | 1 081 | 1 957 | | |
| 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 | 60 172 \$ | 61 558 \$ | (1 386) \$ | (2,3) % | 252 796 \$ | 265 938 \$ | (13 142) \$ | (4,9) % |

1. Comprend les placements mis en équivalence.

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

| | Trimestres clos les 31 décembre | | | Variation en % | Exercices clos les 31 décembre | | | Variation en % |
|--|------------------------------------|-----------|------------|-------------------|-----------------------------------|------------|-------------|-------------------|
| | 2021 | 2020 | Variation | | 2021 | 2020 | Variation | |
| Immeubles industriels | 20 076 \$ | 20 696 \$ | (620) \$ | (3,0) % | 83 784 \$ | 85 272 \$ | (1 488) \$ | (1,7) % |
| Immeubles de bureaux | 28 216 | 29 377 | (1 161) | (4,0) % | 121 384 | 132 265 | (10 881) | (8,2) % |
| Immeubles de commerces de détail | 11 423 | 11 034 | 389 | 3,5 % | 46 181 | 44 619 | 1 562 | 3,5 % |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables | 59 715 \$ | 61 107 \$ | (1 392) \$ | (2,3) % | 251 349 \$ | 262 156 \$ | (10 807) \$ | (4,1) % |

| | Trimestres clos les 31 décembre | | | Variation en % | Exercices clos les 31 décembre | | | Variation en % |
|--|------------------------------------|-----------|------------|-------------------|-----------------------------------|------------|-------------|-------------------|
| | 2021 | 2020 | Variation | | 2021 | 2020 | Variation | |
| Canada : | | | | | | | | |
| Immeubles industriels | 7 521 \$ | 7 541 \$ | (20) \$ | (0,3) % | 34 561 \$ | 33 964 \$ | 597 \$ | 1,8 % |
| Immeubles de bureaux | 7 957 | 6 986 | 971 | 13,9 % | 40 040 | 38 566 | 1 474 | 3,8 % |
| Immeubles de commerces de détail | 11 423 | 11 034 | 389 | 3,5 % | 46 181 | 44 619 | 1 562 | 3,5 % |
| Total – Canada | 26 901 | 25 561 | 1 340 | 5,2 % | 120 782 | 117 149 | 3 633 | 3,1 % |
| États-Unis : | | | | | | | | |
| Immeubles industriels | 9 960 | 10 098 | (138) | (1,4) % | 39 254 | 38 276 | 978 | 2,6 % |
| Immeubles de bureaux | 16 073 | 17 180 | (1 107) | (6,4) % | 64 879 | 69 847 | (4 968) | (7,1) % |
| Total – États-Unis | 26 033 | 27 278 | (1 245) | (4,6) % | 104 133 | 108 123 | (3 990) | (3,7) % |
| Total en monnaie fonctionnelle | 52 934 | 52 839 | 95 | 0,2 % | 224 915 | 225 272 | (357) | (0,2) % |
| Incidence du taux de change | 6 781 | 8 268 | (1 487) | (18,0) % | 26 434 | 36 884 | (10 450) | (28,3) % |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables | 59 715 \$ | 61 107 \$ | (1 392) \$ | (2,3) % | 251 349 \$ | 262 156 \$ | (10 807) \$ | (4,1) % |

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région

| | Trimestres clos les 31 décembre | | | Variation en % | Exercices clos les 31 décembre | | | Variation en % |
|--|------------------------------------|-----------|------------|-------------------|-----------------------------------|------------|-------------|-------------------|
| | 2021 | 2020 | Variation | | 2021 | 2020 | Variation | |
| Alberta | 10 183 \$ | 10 434 \$ | (251) \$ | (2,4) % | 46 675 \$ | 47 011 \$ | (336) \$ | (0,7) % |
| Colombie-Britannique | 1 705 | 1 494 | 211 | 14,1 % | 6 501 | 6 074 | 427 | 7,0 % |
| Manitoba | 11 106 | 9 676 | 1 430 | 14,8 % | 44 607 | 40 866 | 3 741 | 9,2 % |
| Ontario | 1 323 | 1 383 | (60) | (4,3) % | 11 653 | 12 047 | (394) | (3,3) % |
| Saskatchewan | 2 584 | 2 574 | 10 | 0,4 % | 11 346 | 11 151 | 195 | 1,7 % |
| Arizona | 4 452 | 5 030 | (578) | (11,5) % | 19 244 | 20 623 | (1 379) | (6,7) % |
| Colorado | 2 045 | 2 169 | (124) | (5,7) % | 8 281 | 8 675 | (394) | (4,5) % |
| Minnesota | 10 991 | 12 160 | (1 169) | (9,6) % | 44 747 | 47 456 | (2 709) | (5,7) % |
| New York | 398 | 382 | 16 | 4,2 % | 1 570 | 1 423 | 147 | 10,3 % |
| Texas | 2 329 | 2 218 | 111 | 5,0 % | 8 638 | 7 436 | 1 202 | 16,2 % |
| Wisconsin | 5 818 | 5 319 | 499 | 9,4 % | 21 653 | 22 510 | (857) | (3,8) % |
| Total en monnaie fonctionnelle | 52 934 | 52 839 | 95 | 0,2 % | 224 915 | 225 272 | (357) | (0,2) % |
| Incidence du taux de change | 6 781 | 8 268 | (1 487) | (18,0) % | 26 434 | 36 884 | (10 450) | (28,3) % |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables | 59 715 \$ | 61 107 \$ | (1 392) \$ | (2,3) % | 251 349 \$ | 262 156 \$ | (10 807) \$ | (4,1) % |

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 31 décembre | | | Variation en % | Exercices clos les 31 décembre | | | Variation en % |
|--|------------------------------------|-----------|------------|-------------------|-----------------------------------|------------|-------------|-------------------|
| | 2021 | 2020 | Variation | | 2021 | 2020 | Variation | |
| Canada : | | | | | | | | |
| Immeubles industriels | 7 694 \$ | 7 535 \$ | 159 \$ | 2,1 % | 34 738 \$ | 34 076 \$ | 662 \$ | 1,9 % |
| Immeubles de bureaux | 7 987 | 7 127 | 860 | 12,1 % | 40 066 | 39 223 | 843 | 2,1 % |
| Immeubles de commerces de détail | 11 391 | 11 046 | 345 | 3,1 % | 46 269 | 45 999 | 270 | 0,6 % |
| Total – Canada | 27 072 | 25 708 | 1 364 | 5,3 % | 121 073 | 119 298 | 1 775 | 1,5 % |
| États-Unis : | | | | | | | | |
| Immeubles industriels | 9 971 | 10 083 | (112) | (1,1) % | 39 274 | 38 492 | 782 | 2,0 % |
| Immeubles de bureaux | 16 288 | 17 429 | (1 141) | (6,5) % | 65 785 | 70 845 | (5 060) | (7,1) % |
| Total – États-Unis | 26 259 | 27 512 | (1 253) | (4,6) % | 105 059 | 109 337 | (4 278) | (3,9) % |
| Total en monnaie fonctionnelle | 53 331 | 53 220 | 111 | 0,2 % | 226 132 | 228 635 | (2 503) | (1,1) % |
| Incidence du taux de change | 6 841 | 8 338 | (1 497) | (18,0) % | 26 664 | 37 303 | (10 639) | (28,5) % |
| 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 | 60 172 \$ | 61 558 \$ | (1 386) \$ | (2,3) % | 252 796 \$ | 265 938 \$ | (13 142) \$ | (4,9) % |

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 31 décembre | | | Variation en % | Exercices clos les 31 décembre | | | Variation en % |
|--|------------------------------------|-----------|------------|-------------------|-----------------------------------|------------|-------------|-------------------|
| | 2021 | 2020 | Variation | | 2021 | 2020 | Variation | |
| Alberta | 10 342 \$ | 10 364 \$ | (22) \$ | (0,2) % | 46 854 \$ | 47 997 \$ | (1 143) \$ | (2,4) % |
| Colombie-Britannique | 1 705 | 1 486 | 219 | 14,7 % | 6 508 | 6 083 | 425 | 7,0 % |
| Manitoba | 11 129 | 9 923 | 1 206 | 12,2 % | 44 677 | 41 745 | 2 932 | 7,0 % |
| Ontario | 1 334 | 1 377 | (43) | (3,1) % | 11 620 | 12 089 | (469) | (3,9) % |
| Saskatchewan | 2 562 | 2 558 | 4 | 0,2 % | 11 414 | 11 384 | 30 | 0,3 % |
| Arizona | 4 456 | 5 100 | (644) | (12,6) % | 19 249 | 20 722 | (1 473) | (7,1) % |
| Colorado | 2 072 | 2 158 | (86) | (4,0) % | 8 313 | 8 896 | (583) | (6,6) % |
| Minnesota | 11 131 | 12 251 | (1 120) | (9,1) % | 45 423 | 48 002 | (2 579) | (5,4) % |
| New York | 398 | 383 | 15 | 3,9 % | 1 570 | 1 424 | 146 | 10,3 % |
| Texas | 2 329 | 2 218 | 111 | 5,0 % | 8 638 | 7 435 | 1 203 | 16,2 % |
| Wisconsin | 5 873 | 5 402 | 471 | 8,7 % | 21 866 | 22 858 | (992) | (4,3) % |
| Total en monnaie fonctionnelle | 53 331 | 53 220 | 111 | 0,2 % | 226 132 | 228 635 | (2 503) | (1,1) % |
| Incidence du taux de change | 6 841 | 8 338 | (1 497) | (18,0) % | 26 664 | 37 303 | (10 639) | (28,5) % |
| 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 | 60 172 \$ | 61 558 \$ | (1 386) \$ | (2,3) % | 252 796 \$ | 265 938 \$ | (13 142) \$ | (4,9) % |

Taux d'occupation des immeubles comparables

| Région | Aux 31 décembre | |
|----------------------|-----------------|---------------|
| | 2021 | 2020 |
| Canada : | | |
| Alberta | 86,6 % | 86,3 % |
| Colombie-Britannique | 91,8 % | 90,7 % |
| Manitoba | 90,6 % | 87,2 % |
| Ontario | 90,8 % | 93,7 % |
| Saskatchewan | 96,5 % | 96,7 % |
| Total – Canada | 90,0 % | 88,1 % |
| États-Unis : | | |
| Arizona | 88,4 % | 91,7 % |
| Colorado | 93,0 % | 87,1 % |
| Minnesota | 87,1 % | 93,9 % |
| New York | 100,0 % | 100,0 % |
| Texas | 100,0 % | 100,0 % |
| Wisconsin | 86,6 % | 86,6 % |
| Total – États-Unis | 89,0 % | 92,7 % |
| Total | 89,4 % | 90,9 % |

| Catégorie d'actifs | Aux 31 décembre | |
|----------------------------------|-----------------|---------------|
| | 2021 | 2020 |
| Immeubles industriels | 93,8 % | 95,4 % |
| Immeubles de bureaux | 83,6 % | 86,4 % |
| Immeubles de commerces de détail | 90,2 % | 87,4 % |
| Total | 89,4 % | 90,9 % |

CHARGES GÉNÉRALES

| | Trimestres clos les | | | Variation en % | Exercices clos les | | | Variation en % |
|---|---------------------|-----------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------|---------------|-------------------|
| | 2021 | 2020 | Variation | | 2021 | 2020 | Variation | |
| Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation | 723 | 1 236 | (513) | (41,5) % | 3 262 | 3 316 | (54) | (1,6) % |
| Frais de société ouverte | 338 | 509 | (171) | (33,6) % | 1 396 | 1 367 | 29 | 2,1 % |
| Rémunération fondée sur des parts | 1 263 | 3 623 | (2 360) | (65,1) % | 3 357 | 2 855 | 502 | 17,6 % |
| Salaires et avantages | 632 | 416 | 216 | 51,9 % | 2 083 | 1 940 | 143 | 7,4 % |
| Amortissement des immobilisations corporelles | 343 | 397 | (54) | (13,6) % | 1 362 | 1 422 | (60) | (4,2) % |
| Frais généraux et d'administration | 343 | 473 | (130) | (27,5) % | 1 253 | 1 305 | (52) | (4,0) % |
| Total des charges générales | 3 642 \$ | 6 654 \$ | (3 012) \$ | (45,3) % | 12 713 \$ | 12 205 \$ | 508 \$ | 4,2 % |

En 2021, les charges générales se sont élevées à 12 713 \$ (quatrième trimestre de 2021 – 3 642 \$), ou 3,0 % du total des produits (quatrième trimestre de 2021 – 3,7 %), contre 12 205 \$ en 2020 (quatrième trimestre de 2020 – 6 654 \$), ou 2,7 % du total des produits (quatrième trimestre de 2020 – 5,9 %).

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

CHARGES LIÉES À LA QUESTION SOULEVÉE PAR LA PROCURATION

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

Dans le cadre de cette question de procuration, la FPI a engagé des charges de néant en 2021 (quatrième trimestre de 2021 – néant), comparativement à 17 423 \$ en 2020 (quatrième trimestre de 2020 – 17 423 \$), y compris des coûts de règlement liés aux affaires juridiques, aux services-conseils et à la haute direction.

CHARGES LIÉES AUX INITIATIVES STRATÉGIQUES

En 2019, le conseil des fiduciaires a mis en œuvre un processus officiel d'examen stratégique afin d'explorer des occasions de maximisation de la valeur pour la FPI. Dans le cadre de cet examen stratégique, Artis a embauché des conseillers financiers et juridiques indépendants afin de passer en revue diverses options stratégiques. Les charges liées aux initiatives stratégiques en 2020 et en 2021 consistent principalement en des frais juridiques et de services-conseils.

En 2021, les charges liées aux initiatives stratégiques se sont chiffrées à 18 \$ (quatrième trimestre de 2021 – néant), comparativement à 4 029 \$ en 2020 (quatrième trimestre de 2020 – 810 \$).

CHARGES D'INTÉRÊTS

| | Trimestres clos les 31 décembre | | | Variation en % | Exercices clos les 31 décembre | | | Variation en % |
|--|------------------------------------|-----------|------------|-------------------|-----------------------------------|-----------|-------------|-------------------|
| | 2021 | 2020 | Variation | | 2021 | 2020 | Variation | |
| Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹ | 7 795 \$ | 8 916 \$ | (1 121) \$ | | 33 365 \$ | 39 214 \$ | (5 849) \$ | |
| Débtures de premier rang non garanties | 2 524 | 4 925 | (2 401) | | 11 303 | 13 311 | (2 008) | |
| Facilités de crédit ¹ | 4 952 | 4 839 | 113 | | 20 178 | 26 068 | (5 890) | |
| Actions privilégiées ¹ | 40 | 34 | 6 | | 140 | 135 | 5 | |
| | 15 311 | 18 714 | (3 403) | (18,2) % | 64 986 | 78 728 | (13 742) | (17,5) % |
| Incidence du taux de change | 1 149 | 1 533 | (384) | | 4 662 | 7 378 | (2 716) | |
| Total des charges d'intérêts | 16 460 \$ | 20 247 \$ | (3 787) \$ | (18,7) % | 69 648 \$ | 86 106 \$ | (16 458) \$ | (19,1) % |

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

En 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 liées aux débtures de premier rang non garanties ont diminué principalement en raison du remboursement des débtures de premier rang non garanties de série C en février 2021, facteur contrebalancé en partie par l'émission de débtures de série D le 18 septembre 2020. Les charges d'intérêts sur les facilités de crédit ont diminué en raison principalement de la diminution des soldes utilisés sur les facilités de crédit renouvelables au cours de l'exercice.

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

Au 31 décembre 2021, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles se chiffrait à 3,31 %, comparativement à 3,23 % au 31 décembre 2020. Au 31 décembre 2021, le taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles se chiffrait à 3,04 %, comparativement à 3,03 % 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. En 2021, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 197 511 \$ (quatrième trimestre de 2021 – profit de 9 247 \$), comparativement à une perte de 140 876 \$ en 2020 (quatrième trimestre de 2020 – perte de 8 985 \$). Le profit lié à la juste valeur en 2021 découlait principalement de la compression du taux de capitalisation et de la hausse prévue des loyers du marché dans le portefeuille d'immeubles industriels au Canada et aux États-Unis, facteurs partiellement contrebalancés 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

| | Trimestre clos le 31 décembre 2021 | Exercice clos le 31 décembre 2021 |
|----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Canada : | | |
| Immeubles industriels | 5 725 \$ | 257 230 \$ |
| Immeubles de bureaux | (6 512) | (62 431) |
| Immeubles de commerces de détail | (1 336) | (2 919) |
| Immeubles résidentiels | 167 | (15 388) |
| | (1 956) | 176 492 |
| États-Unis : | | |
| Immeubles industriels | 38 903 | 96 253 |
| Immeubles de bureaux | (27 700) | (75 234) |
| | 11 203 | 21 019 |
| Total du portefeuille : | | |
| Immeubles industriels | 44 628 | 353 483 |
| Immeubles de bureaux | (34 212) | (137 665) |
| Immeubles de commerces de détail | (1 336) | (2 919) |
| Immeubles résidentiels | 167 | (15 388) |
| Total du portefeuille | 9 247 \$ | 197 511 \$ |

(PERTE) PROFIT DE CHANGE

Artis détenait certains actifs et passifs monétaires libellés en dollars américains, y compris de la trésorerie, des dépôts et une tranche de ses facilités de crédit à terme renouvelables. (La perte) le profit de change tient essentiellement à la réévaluation de ces actifs et de ces passifs en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du bilan. La FPI a comptabilisé une perte de change de 3 244 \$ (quatrième trimestre de 2021 – profit de 473 \$) en 2021, comparativement à un profit de 530 \$ (quatrième trimestre de 2020 – profit de 3 105 \$) en 2020.

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

Artis a conclu plusieurs swaps de taux d'intérêt pour fixer efficacement les taux d'intérêt d'une tranche de la dette à taux variable. En 2021, la FPI a comptabilisé un profit latent sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 15 966 \$ (quatrième trimestre de 2021 – profit de 5 708 \$), contre une perte latente de 18 388 \$ en 2020 (quatrième trimestre de 2020 – profit de 2 563 \$). La FPI prévoit maintenir les emprunts hypothécaires, facilités de crédit à terme non renouvelables et swaps de taux d'intérêt connexes jusqu'à leur échéance.

En 2021, Artis a comptabilisé un profit de 305 \$ (quatrième trimestre de 2021 – néant) sur la juste valeur des contrats de change en cours, comparativement à un profit latent de 2 257 \$ en 2020 (quatrième trimestre de 2020 – perte de 2 328 \$).

Parallèlement au plan de transformation de l'entreprise, la FPI a acheté des titres de capitaux propres en 2021. La FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur de 5 320 \$ (quatrième trimestre de 2021 – profit de 5 864 \$) sur les titres de capitaux propres en 2021.

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 21 % à 30 % sur leurs distributions au Canada. Toute retenue d'impôt à la source payée est comptabilisée au titre des distributions correspondantes.

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

AUTRES ÉLÉMENTS DE PERTE GLOBALE

En 2021, les autres éléments de perte globale comprenaient des pertes de change latentes de 1 473 \$ (quatrième trimestre de 2021 – pertes de 7 469 \$), comparativement à des pertes de 27 817 \$ (quatrième trimestre de 2020 – pertes de 64 903 \$) en 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 (« FTO ») ET FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS AJUSTÉS (« FTOA »)

Les FTO et les FTOA sont des mesures non conformes aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non conformes aux PCGR et les mesures financières supplémentaires » du présent rapport de gestion.

Artis calcule les FTO et les FTOA d'une façon essentiellement conforme aux directives de l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALpac »), publiées en janvier 2022. Les FTO permettent d'ajuster le bénéfice net pour tenir compte d'éléments sans effet sur la trésorerie ou non récurrents, comme les profits ou les pertes liés à la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers, les profits et les pertes de change, les avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits, les coûts de transaction liés aux acquisitions, l'impôt différé, les distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts, la composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts, la hausse des frais de location et les distributions sur parts privilégiées. Les FTOA permettent d'ajuster les FTO 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. Les FTOA comprennent les ajustements liés aux placements mis en équivalence de la FPI.

En 2021, la FPI a également ajusté les FTO et les FTOA pour tenir compte des charges liées aux initiatives stratégiques et à la question soulevée par la procuration, d'un montant total de 18 \$ (quatrième trimestre de 2021 – néant), comparativement à un montant de 21 452 \$ en 2020 (quatrième trimestre de 2020 – 18 233 \$). Même si l'ajout de ces charges pour calculer les FTO et les FTOA n'est pas conforme aux directives de la REALpac publiées en janvier 2022, la direction est d'avis qu'il donne une représentation plus juste des FTO récurrents et des FTOA récurrents.

La direction est d'avis que les FTO et les FTOA sont des mesures du bénéfice récurrent pertinentes aux fins de l'évaluation de la performance opérationnelle de la FPI.

| (en milliers, sauf les montants par part) | Trimestres clos les | | | Variation en % | Exercices clos les | | | Variation en % |
|--|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 2021 | 2020 | Variation | | 2021 | 2020 | Variation | |
| Bénéfice net | 60 404 \$ | 32 424 \$ | | | 389 175 \$ | 21 543 \$ | | |
| Ajouter (déduire) les éléments suivants : | | | | | | | | |
| (Profit) perte lié à la juste valeur des immeubles de placement | (9 247) | 8 985 | | | (197 511) | 140 876 | | |
| Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits | 5 938 | 6 424 | | | 24 765 | 24 854 | | |
| Coûts de transaction liés aux acquisitions | — | — | | | 11 | — | | |
| Ajustements liés aux placements mis en équivalence | (1 492) | (16 133) | | | (9 945) | (17 271) | | |
| Charges liées à la question soulevée par la procuration | — | 17 423 | | | — | 17 423 | | |
| Charges liées aux initiatives stratégiques | — | 810 | | | 18 | 4 029 | | |
| (Profit) perte de change | (473) | (3 105) | | | 3 244 | (530) | | |
| (Profit) perte lié à la juste valeur sur instruments financiers | (11 302) | (265) | | | (21 224) | 16 538 | | |
| Économie d'impôt différé | (38) | (18) | | | (43) | (43) | | |
| Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts | 28 | 2 774 | | | (63) | (935) | | |
| Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts | 50 | 45 | | | 176 | 181 | | |
| Hausse des frais de location | 749 | 779 | | | 3 000 | 3 166 | | |
| Distributions sur parts privilégiées | (4 294) | (4 347) | | | (17 260) | (17 420) | | |
| FTO | 40 323 \$ | 45 796 \$ | (5 473) \$ | (12,0) % | 174 343 \$ | 192 411 \$ | (18 068) \$ | (9,4) % |
| Ajouter (déduire) les éléments suivants : | | | | | | | | |
| Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables | (2 953) \$ | (3 508) \$ | | | (9 848) \$ | (11 204) \$ | | |
| Ajustements des loyers de manière linéaire | (303) | (1 535) | | | (3 405) | (4 923) | | |
| Ajustements liés aux placements mis en équivalence | (148) | (32) | | | (614) | (1 032) | | |
| Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables | (1 100) | (1 100) | | | (4 400) | (4 400) | | |
| Réserve au titre des frais de location | (7 900) | (7 900) | | | (31 600) | (31 300) | | |
| FTOA | 27 919 \$ | 31 721 \$ | (3 802) \$ | (12,0) % | 124 476 \$ | 139 552 \$ | (15 076) \$ | (10,8) % |

En 2021, les FTO et les FTOA 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 en 2021 par rapport à 2020, facteurs partiellement contrebalancés par la diminution des charges d'intérêts d'un exercice à l'autre.

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 FTOA l'amortissement réel des dépenses d'investissement recouvrables comprises dans les charges d'exploitation liées aux immeubles facturées aux locataires pour la période, y compris les placements mis en équivalence. En 2021, environ 76,2 % de cet amortissement (quatrième trimestre de 2021 – 73,2 %) était recouvrable auprès des locataires, comparativement à 77,1 % en 2020 (quatrième trimestre de 2020 – 74,6 %). 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 2018, de 2019, de 2020 et de 2021 et les montants annuels prévus pour 2022. 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.

FTO et FTOA par part

Les FTO par part et les FTOA par part sont des ratios non conformes aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non conformes aux PCGR et les mesures financières supplémentaires » du présent rapport de gestion.

Artis calcule les FTO et les FTOA par part en divisant les FTO et les FTOA, respectivement, par le nombre moyen pondéré de parts en circulation diluées pour la période.

La direction estime que les FTO par part et les FTOA par part constituent une mesure du bénéfice récurrent pertinente aux fins de l'évaluation de la performance opérationnelle de la FPI.

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 31 décembre | | Exercices clos les 31 décembre | |
|--------------------------------------|------------------------------------|-------------|-----------------------------------|-------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Nombre de parts de base | 124 637 757 | 135 400 559 | 129 553 433 | 136 206 856 |
| Ajouter : | | | | |
| Parts assujetties à des restrictions | 414 281 | 355 902 | 366 757 | 320 049 |
| Parts différées | 133 552 | 92 908 | 105 727 | 80 016 |
| Nombre de parts dilués | 125 185 590 | 135 849 369 | 130 025 917 | 136 606 921 |

FTO et FTOA par part

| (en milliers, sauf les montants par part) | Trimestres clos les 31 décembre | | | Variation en % | Exercices clos les 31 décembre | | | Variation en % |
|---|------------------------------------|---------|-----------|-------------------|-----------------------------------|---------|-----------|-------------------|
| | 2021 | 2020 | Variation | | 2021 | 2020 | Variation | |
| FTO par part : | | | | | | | | |
| De base | 0,32 \$ | 0,34 \$ | (0,02) \$ | (5,9) % | 1,35 \$ | 1,41 \$ | (0,06) \$ | (4,3) % |
| Dilués | 0,32 | 0,34 | (0,02) | (5,9) % | 1,34 | 1,41 | (0,07) | (5,0) % |
| FTOA par part : | | | | | | | | |
| De base | 0,22 \$ | 0,23 \$ | (0,01) \$ | (4,3) % | 0,96 \$ | 1,02 \$ | (0,06) \$ | (5,9) % |
| Dilués | 0,22 | 0,23 | (0,01) | (4,3) % | 0,96 | 1,02 | (0,06) | (5,9) % |

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 FTO, les FTOA et les résultats par part.

Ratios de distribution des FTO et des FTOA

Le ratio de distribution des FTO et le ratio de distribution des FTOA sont des ratios non conformes aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non conformes aux PCGR et les mesures financières supplémentaires » du présent rapport de gestion.

Artis calcule les ratios de distribution des FTOA et des FTOA en divisant les distributions par part ordinaire par les FTO dilués par part et les FTOA dilués par part, respectivement, au cours de la même période.

La direction utilise les ratios de distribution des FTO et des FTOA pour évaluer la capacité de la FPI à payer les distributions.

| | Trimestres clos les 31 décembre | | Variation en % | Exercices clos les 31 décembre | | Variation en % |
|---|------------------------------------|---------|-------------------|-----------------------------------|---------|-------------------|
| | 2021 | 2020 | | 2021 | 2020 | |
| Distributions par part ordinaire ¹ | 0,15 \$ | 0,14 \$ | | 0,59 \$ | 0,54 \$ | |
| FTO par part | 0,32 | 0,34 | | 1,34 | 1,41 | |
| Ratio de distribution des FTO | 46,9 % | 41,2 % | 5,7 % | 44,0 % | 38,3 % | 5,7 % |
| Distributions par part ordinaire ¹ | 0,15 \$ | 0,14 \$ | | 0,59 \$ | 0,54 \$ | |
| FTOA par part | 0,22 | 0,23 | | 0,96 | 1,02 | |
| Ratio de distribution des FTOA | 68,2 % | 60,9 % | 7,3 % | 61,5 % | 52,9 % | 8,6 % |

1. Exclut la distribution spéciale déclarée en décembre 2021.

SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF

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

Le tableau suivant présente le total des immeubles de placement d'Artis.

| | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|---------------------|---------------------|
| Immeubles de placement | 3 741 544 \$ | 4 325 121 \$ |
| Immeubles de placement en cours d'aménagement | 195 161 | 132 243 |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | 62 904 | 74 483 |
| Total | 3 999 609 \$ | 4 531 847 \$ |

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

| | |
|--|---------------------|
| Solde au 31 décembre 2020 | 4 531 847 \$ |
| Entrées : | |
| Acquisitions | 5 823 |
| Reclassement de placements mis en équivalence ¹ | 16 642 |
| Dépenses d'investissement | |
| Immeubles de placement | 21 562 |
| Immeubles de placement en cours d'aménagement | 69 008 |
| Intérêts capitalisés ² | 1 087 |
| Commissions de location | 9 805 |
| Ajustements des loyers de manière linéaire | 3 405 |
| Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement | 3 576 |
| Apports aux placements mis en équivalence ³ | (906) |
| Cessions | (851 772) |
| Perte de change | (7 979) |
| Profit lié à la juste valeur | 197 511 |
| Solde au 31 décembre 2021 | 3 999 609 \$ |

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

2. En 2021, des intérêts ont été capitalisés relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 1,98 %.

3. En 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.

Acquisitions

En 2021, la FPI a acquis deux parcelles de terrain destinées à l'aménagement d'immeubles industriels située dans la région des villes jumelles, au Minnesota, pour un prix d'achat total de 3 700 \$ US.

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

Les résultats d'exploitation relatifs aux immeubles acquis ont été inclus dans les comptes de la FPI à compter de la date d'acquisition des immeubles. Artis a financé ces acquisitions au moyen de fonds en caisse.

Dépenses d'investissement par type

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

| | Trimestres clos les 31 décembre | | | Variation en % | Exercices clos les 31 décembre | | | Variation en % |
|--|------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | 2021 | 2020 | Variation | | 2021 | 2020 | Variation | |
| Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement | 17 870 \$ | 19 473 \$ | (1 603) \$ | | 69 008 \$ | 69 082 \$ | (74) \$ | |
| Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments : | | | | | | | | |
| Recouvrables auprès des locataires | 918 | 1 615 | (697) | | 2 150 | 3 742 | (1 592) | |
| Non recouvrables | 1 740 | 4 765 | (3 025) | | 11 548 | 13 493 | (1 945) | |
| Dépenses d'entretien des immeubles : | | | | | | | | |
| Recouvrables auprès des locataires | 1 429 | 1 688 | (259) | | 4 945 | 6 742 | (1 797) | |
| Non recouvrables | 112 | 531 | (419) | | 2 919 | 4 954 | (2 035) | |
| Total des dépenses d'investissement | 22 069 \$ | 28 072 \$ | (6 003) \$ | (21,4) % | 90 570 \$ | 98 013 \$ | (7 443) \$ | (7,6) % |

Dépenses d'investissement par catégorie d'actifs

| | Trimestres clos les 31 décembre | | | Variation en % | Exercices clos les 31 décembre | | | Variation en % |
|----------------------------------|------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | 2021 | 2020 | Variation | | 2021 | 2020 | Variation | |
| Canada : | | | | | | | | |
| Immeubles industriels | 391 \$ | 1 311 \$ | (920) \$ | | 1 677 \$ | 4 142 \$ | (2 465) \$ | |
| Immeubles de bureaux | 1 808 | 2 627 | (819) | | 6 796 | 8 203 | (1 407) | |
| Immeubles de commerces de détail | 1 114 | 672 | 442 | | 1 816 | 9 973 | (8 157) | |
| Immeubles résidentiels | 11 477 | 14 209 | (2 732) | | 55 768 | 53 158 | 2 610 | |
| | 14 790 | 18 819 | (4 029) | | 66 057 | 75 476 | (9 419) | |
| États-Unis : | | | | | | | | |
| Immeubles industriels | 6 531 | 1 035 | 5 496 | | 16 371 | 5 512 | 10 859 | |
| Immeubles de bureaux | 748 | 8 218 | (7 470) | | 8 142 | 17 025 | (8 883) | |
| | 7 279 | 9 253 | (1 974) | | 24 513 | 22 537 | 1 976 | |
| Total du portefeuille : | | | | | | | | |
| Immeubles industriels | 6 922 | 2 346 | 4 576 | | 18 048 | 9 654 | 8 394 | |
| Immeubles de bureaux | 2 556 | 10 845 | (8 289) | | 14 938 | 25 228 | (10 290) | |
| Immeubles de commerces de détail | 1 114 | 672 | 442 | | 1 816 | 9 973 | (8 157) | |
| Immeubles résidentiels | 11 477 | 14 209 | (2 732) | | 55 768 | 53 158 | 2 610 | |
| Total du portefeuille | 22 069 \$ | 28 072 \$ | (6 003) \$ | (21,4) % | 90 570 \$ | 98 013 \$ | (7 443) \$ | (7,6) % |

En 2021, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 55 768 \$ pour le 300 Main et de 12 773 \$ pour le Blaine 35 I et le Blaine 35 II.

En 2020, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 53 159 \$ pour le 300 Main, de 4 847 \$ pour le 330 Main et de 3 233 \$ pour le Linden Ridge Shopping Centre II.

Frais de location par type

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

| | Trimestres clos les 31 décembre | | | Variation en % | Exercices clos les 31 décembre | | | Variation en % |
|---|------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| | 2021 | 2020 | Variation | | 2021 | 2020 | Variation | |
| Frais de location liés aux immeubles de placement : | | | | | | | | |
| Avantages incitatifs à la location | 7 955 \$ | 11 790 \$ | (3 835) \$ | | 25 718 \$ | 42 775 \$ | (17 057) \$ | |
| Commissions de location | 3 798 | 3 536 | 262 | | 8 799 | 11 779 | (2 980) | |
| Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement : | | | | | | | | |
| Avantages incitatifs à la location | 951 | 86 | 865 | | 2 623 | 2 295 | 328 | |
| Commissions de location | 910 | 509 | 401 | | 1 006 | 687 | 319 | |
| Total des frais de location | 13 614 \$ | 15 921 \$ | (2 307) \$ | (14,5) % | 38 146 \$ | 57 536 \$ | (19 390) \$ | (33,7) % |

Frais de location par catégorie d'actifs

| | Trimestres clos les 31 décembre | | | Variation en % | Exercices clos les 31 décembre | | | Variation en % |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| | 2021 | 2020 | Variation | | 2021 | 2020 | Variation | |
| Canada : | | | | | | | | |
| Immeubles industriels | 209 \$ | 1 212 \$ | (1 003) \$ | | 3 395 \$ | 4 520 \$ | (1 125) \$ | |
| Immeubles de bureaux | 2 534 | 2 475 | 59 | | 7 788 | 11 375 | (3 587) | |
| Immeubles de commerces de détail | 1 157 | 1 229 | (72) | | 5 256 | 4 197 | 1 059 | |
| Immeubles résidentiels | 920 | — | 920 | | 920 | — | 920 | |
| | 4 820 | 4 916 | (96) | | 17 359 | 20 092 | (2 733) | |
| États-Unis : | | | | | | | | |
| Immeubles industriels | 4 091 | 1 133 | 2 958 | | 7 643 | 4 003 | 3 640 | |
| Immeubles de bureaux | 4 703 | 9 872 | (5 169) | | 13 144 | 33 441 | (20 297) | |
| | 8 794 | 11 005 | (2 211) | | 20 787 | 37 444 | (16 657) | |
| Total du portefeuille : | | | | | | | | |
| Immeubles industriels | 4 300 | 2 345 | 1 955 | | 11 038 | 8 523 | 2 515 | |
| Immeubles de bureaux | 7 237 | 12 347 | (5 110) | | 20 932 | 44 816 | (23 884) | |
| Immeubles de commerces de détail | 1 157 | 1 229 | (72) | | 5 256 | 4 197 | 1 059 | |
| Immeubles résidentiels | 920 | — | 920 | | 920 | — | 920 | |
| Total des frais de location | 13 614 \$ | 15 921 \$ | (2 307) \$ | (14,5) % | 38 146 \$ | 57 536 \$ | (19 390) \$ | (33,7) % |

En 2021, les avantages incitatifs à la location liés à de nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient un montant de 2 479 \$ lié à cinq locataires d'immeubles de commerces de détail situés à Winnipeg, au Manitoba.

Cessions

En 2021, Artis a vendu 29 immeubles industriels, six immeubles de bureaux, six immeubles de commerces de détail et une partie d'un immeuble de commerce de détail pour un prix de vente total de 858 615 \$. Le produit de la vente, déduction faite des coûts de 6 837 \$, des billets à recevoir de 16 000 \$ et de la dette connexe de 44 053 \$, s'est établi à 791 725 \$.

Perte de change sur les immeubles de placement

En 2021, la perte de change sur les immeubles de placement s'est établie à 7 979 \$ en raison de la fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien en vigueur à la fin de l'exercice, lequel est passé de 1,2732 au 31 décembre 2020 à 1,2678 au 31 décembre 2021.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Au 31 décembre 2021, la FPI avait un immeuble industriel et deux immeubles de bureaux situés au Canada, d'une juste valeur globale de 62 904 \$, classés comme détenus en vue de la vente. Au 31 décembre 2021, ces immeubles avaient été activement commercialisés en vue de la vente ou étaient visés par des ententes de vente inconditionnelle.

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

En 2021, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur des immeubles de placement de 197 511 \$ (quatrième trimestre de 2021 – profit de 9 247 \$), contre une perte de 140 876 \$ en 2020 (quatrième trimestre de 2020 – perte de 8 985 \$). Le profit lié à la juste valeur en 2021 découlait principalement de la compression du taux de capitalisation et de la hausse prévue des loyers du marché dans le portefeuille d'immeubles industriels au Canada et aux États-Unis, facteurs partiellement contrebalancés 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 8,75 %.

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

| | 31 décembre 2021 | | | 31 décembre 2020 | | |
|--|------------------|---------------|------------------|------------------|---------------|------------------|
| | Maximum | Minimum | Moyenne pondérée | Maximum | Minimum | Moyenne pondérée |
| Immeubles industriels : | | | | | | |
| Alberta | 7,75 % | 5,00 % | 6,07 % | 7,75 % | 5,75 % | 6,57 % |
| Colombie-Britannique | 3,50 % | 3,50 % | 3,50 % | 3,75 % | 3,75 % | 3,75 % |
| Manitoba | 7,00 % | 5,75 % | 5,87 % | 7,50 % | 6,00 % | 6,57 % |
| Ontario | 4,00 % | 4,00 % | 4,00 % | 5,25 % | 4,25 % | 4,76 % |
| Saskatchewan | 6,75 % | 6,25 % | 6,37 % | 7,00 % | 6,75 % | 6,81 % |
| Total du portefeuille d'immeubles industriels au Canada | 7,75 % | 3,50 % | 5,76 % | 7,75 % | 3,75 % | 5,45 % |
| Arizona | 6,25 % | 5,00 % | 5,37 % | 6,25 % | 5,25 % | 5,59 % |
| Colorado | 4,50 % | 4,50 % | 4,50 % | 5,00 % | 5,00 % | 5,00 % |
| Minnesota | 7,75 % | 5,00 % | 6,02 % | 7,75 % | 5,50 % | 6,55 % |
| Texas | 7,50 % | 5,00 % | 5,50 % | 7,00 % | 5,50 % | 5,76 % |
| Total du portefeuille d'immeubles industriels aux États-Unis | 7,75 % | 4,50 % | 5,74 % | 7,75 % | 5,00 % | 6,13 % |
| Total du portefeuille d'immeubles industriels | 7,75 % | 3,50 % | 5,75 % | 7,75 % | 3,75 % | 5,72 % |
| Immeubles de bureaux : | | | | | | |
| Alberta | 7,25 % | 7,25 % | 7,25 % | 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 % | 6,11 % | 7,75 % | 5,00 % | 6,06 % |
| Ontario | 6,50 % | 6,00 % | 6,38 % | 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 | 7,75 % | 4,75 % | 5,99 % | 9,00 % | 5,00 % | 6,18 % |
| Arizona | 8,00 % | 6,00 % | 6,67 % | 8,00 % | 6,00 % | 6,68 % |
| Colorado | 6,50 % | 6,00 % | 6,30 % | 6,00 % | 6,00 % | 6,00 % |
| Minnesota | 7,50 % | 6,25 % | 6,86 % | 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 % | 7,00 % | 8,00 % | 6,00 % | 6,92 % |
| Total du portefeuille d'immeubles de bureaux | 8,00 % | 4,75 % | 6,61 % | 9,00 % | 5,00 % | 6,61 % |
| Immeubles de commerces de détail : | | | | | | |
| Alberta | 8,75 % | 6,00 % | 6,81 % | 8,75 % | 5,75 % | 6,78 % |
| Manitoba | 6,25 % | 5,50 % | 6,12 % | 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 % | 6,54 % | 9,25 % | 5,50 % | 6,73 % |
| Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail | 8,75 % | 5,50 % | 6,54 % | 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 | 8,75 % | 3,50 % | 6,00 % | 9,25 % | 3,75 % | 6,09 % |
| Portefeuille aux États-Unis | 8,00 % | 4,50 % | 6,49 % | 8,00 % | 5,00 % | 6,63 % |
| Total du portefeuille | 8,75 % | 3,50 % | 6,22 % | 9,25 % | 3,75 % | 6,30 % |

Placements dans des titres de capitaux propres

Au 31 décembre 2021, la FPI détenait des placements dans des titres de capitaux propres d'un montant de 77 186 \$, comparativement à néant au 31 décembre 2020. La variation au cours de l'exercice est attribuable aux titres de capitaux propres achetés conformément au plan de transformation de l'entreprise et aux ajustements à la juste valeur découlant des fluctuations des cours du marché.

Billets à recevoir

Le 17 décembre 2021, la FPI a cédé un portefeuille de deux immeubles de bureaux et a reçu à titre de contrepartie partielle un billet à recevoir d'un montant de 6 000 \$. La FPI reçoit des paiements mensuels (intérêts uniquement) à un taux de 4,0 % par année. Le billet à recevoir est garanti par les immeubles de bureaux et arrivera à échéance en janvier 2024.

Le 22 décembre 2021, la FPI a cédé un immeuble de bureaux et a 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 effectif de 3,086 % par année. Le billet à recevoir est garanti par l'immeuble de bureaux et arrivera à échéance en janvier 2028.

Le 31 janvier 2020, la FPI a cédé un immeuble de bureaux et a 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 cédé une parcelle de terrain destinée à l'aménagement 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 36 282 \$ au 31 décembre 2021, comparativement à 21 684 \$ au 31 décembre 2020.

Trésorerie

Au 31 décembre 2021, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 221 474 \$, 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

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 de 2,3 ans au 31 décembre 2021, soit un niveau inchangé par rapport au 31 décembre 2020.

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

| | Canada | | États-Unis | | Total du portefeuille | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
| Emprunts hypothécaires à taux fixe | 348 186 \$ | 334 626 \$ | 46 524 \$ | 70 987 \$ | 394 710 \$ | 405 613 \$ |
| Emprunts hypothécaires à taux variable : | | | | | | |
| Couverts | 60 124 | 91 765 | 347 392 | 381 640 | 407 516 | 473 405 |
| Non couverts | 4 532 | 16 136 | 280 763 | 380 123 | 285 295 | 396 259 |
| Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché | — | — | 1 604 | 2 423 | 1 604 | 2 423 |
| Coûts de financement | (1 588) | (1 128) | (2 498) | (3 050) | (4 086) | (4 178) |
| | 411 254 \$ | 441 399 \$ | 673 785 \$ | 832 123 \$ | 1 085 039 \$ | 1 273 522 \$ |

Au 31 décembre 2021, la dette hypothécaire à taux variable non couverte en pourcentage de la dette totale, y compris les facilités de crédit et les débetures, s'établissait à 14,5 %, comparativement à 16,5 % au 31 décembre 2020. 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.

Emprunts hypothécaires et autres emprunts par catégorie d'actifs

| | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Portefeuille au Canada : | | |
| Immeubles industriels | 57 479 \$ | 60 546 \$ |
| Immeubles de bureaux | 69 081 | 153 495 |
| Immeubles de commerces de détail | 286 282 | 228 486 |
| | 412 842 | 442 527 |
| Portefeuille aux États-Unis : | | |
| Immeubles industriels | 278 519 | 253 748 |
| Immeubles de bureaux | 396 160 | 579 002 |
| | 674 679 | 832 750 |
| Total du portefeuille : | | |
| Immeubles industriels | 335 998 | 314 294 |
| Immeubles de bureaux | 465 241 | 732 497 |
| Immeubles de commerces de détail | 286 282 | 228 486 |
| Total du portefeuille | 1 087 521 \$ | 1 275 277 \$ |

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

| | |
|---|---------------------|
| Solde au 31 décembre 2020 | 1 275 277 \$ |
| Ajouter (déduire) les éléments suivants : | |
| Nouveau financement hypothécaire à taux fixe lié à des immeubles qui n'étaient pas grevés auparavant | 108 150 |
| Majoration nette au renouvellement d'emprunts hypothécaires venant à échéance | 23 894 |
| Emprunt hypothécaire à taux variable repris dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble de placement | 9 813 |
| Prélèvements sur des emprunts à la construction à taux variable | 69 |
| Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux couvert lié à la vente d'un immeuble de placement | (28 010) |
| Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux fixe lié à la vente d'immeubles de placement | (16 043) |
| Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux couvert | (9 330) |
| Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux variable | (151 697) |
| Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux fixe | (86 540) |
| Remboursements de capital | (30 483) |
| Profit de change | (7 579) |
| Solde au 31 décembre 2021 | 1 087 521 \$ |

Débentures de premier rang non garanties

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

| | | | 31 décembre 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 \$ | 250 000 \$ |
| Série D | 18 septembre 2020 | 18 septembre 2023 | 3,824 % | 249 346 | 250 000 | 248 999 | 250 000 |
| | | | | 249 346 \$ | 250 000 \$ | 498 919 \$ | 500 000 \$ |

Au 31 décembre 2021, la valeur comptable des débentures de premier rang non garanties a diminué de 249 573 \$ par rapport au 31 décembre 2020. Cette variation s'explique principalement par le remboursement des débentures de premier rang non garanties de série C le 22 février 2021.

Facilités de crédit

Facilités de crédit renouvelables

La FPI détient des facilités de crédit renouvelables non garanties totalisant 700 000 \$. La première tranche de 400 000 \$ des facilités de crédit renouvelables viendra à échéance le 14 décembre 2022. 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 LIBOR majoré de 1,70 % ou au taux de base américain majoré de 0,70 %. Au 31 décembre 2021, un montant de 131 851 \$ avait été prélevé sur les 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 \$ est arrivée 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 %. Après la fin de l'exercice, la facilité de crédit non renouvelable qui est arrivée à échéance le 4 février 2022 a été partiellement remboursée, et le solde restant a été renouvelé. Se reporter à la rubrique « Événements postérieurs à la date de clôture » du présent rapport de gestion pour plus de détails.

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

Créditeurs et autres passifs

Les créiteurs et autres passifs comprennent les distributions à payer aux porteurs de parts, d'un montant de 47 016 \$, qui ont été payées après la fin de l'exercice.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 121 456 \$ entre le 31 décembre 2020 et le 31 décembre 2021. L'augmentation tient principalement au bénéfice net de 389 175 \$ et à l'émission de parts ordinaires d'une valeur de 428 \$. L'augmentation globale a été contrebalancée en partie par les distributions de 137 417 \$ versées aux porteurs de parts, aux autres éléments de perte globale de 1 473 \$, aux parts ordinaires de 145 137 \$ ainsi qu'aux parts privilégiées de 3 581 \$ 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 19 461 \$.

AUTRES MESURES FINANCIÈRES

Les mesures et les ratios calculés ci-dessous ne sont pas conformes aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non conformes aux PCGR et les mesures financières supplémentaires » du présent rapport de gestion.

Valeur liquidative par part

La valeur liquidative par part est une mesure non conforme aux PCGR. 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.

| (en milliers, sauf les nombres de parts et les montants par part) | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 | Variation |
|---|---------------------|---------------------|--------------|
| Capitaux propres | 2 455 353 \$ | 2 333 897 \$ | 121 456 \$ |
| Moins la valeur nominale des capitaux propres privilégiés | (299 017) | (302 746) | 3 729 |
| Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires | 2 156 336 \$ | 2 031 151 \$ | 125 185 \$ |
| Nombre total de parts ayant un effet dilutif en circulation | | | |
| Parts ordinaires | 123 544 536 | 134 643 175 | (11 098 639) |
| Parts assujetties à des restrictions | 462 891 | 404 937 | 57 954 |
| Parts différées | 133 552 | 92 908 | 40 644 |
| | 124 140 979 | 135 141 020 | (11 000 041) |
| Valeur liquidative par part | 17,37 \$ | 15,03 \$ | 2,34 \$ |

Les capitaux propres ont augmenté, principalement en raison du bénéfice net et de l'émission de parts ordinaires, facteurs qui ont été partiellement contrebalancés par les parts rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, les distributions versées aux porteurs de parts et la perte de change comptabilisée dans les autres éléments de perte globale. Le nombre total de 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

Le ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute est une mesure non conforme aux PCGR. 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. Artis calcule le ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute en divisant les emprunts hypothécaires et les autres emprunts garantis par la valeur comptable brute.

La direction considère le ratio des emprunts hypothécaires et des autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute comme une mesure pertinente du levier financier de la FPI.

| | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|--|---------------------|---------------------|
| Total de l'actif | 4 576 024 \$ | 4 859 841 \$ |
| Ajouter : cumul des amortissements | 9 275 | 7 915 |
| Valeur comptable brute | 4 585 299 | 4 867 756 |
| Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis | 1 085 039 \$ | 1 273 522 \$ |
| Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute | 23,7 % | 26,2 % |

Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute

Le ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute est une mesure non conforme aux PCGR. 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. Artis calcule le ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute en divisant le total de la dette, qui se compose des emprunts hypothécaires et autres emprunts, de la valeur comptable des débentures de premier rang non garanties, des facilités de crédit et du passif lié aux actions privilégiées, par la valeur comptable brute.

La direction estime que le ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute constitue une mesure pertinente du levier financier de la FPI. 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.

| | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|---------------------|---------------------|
| Total de l'actif | 4 576 024 \$ | 4 859 841 \$ |
| Ajouter : cumul des amortissements | 9 275 | 7 915 |
| Valeur comptable brute | 4 585 299 | 4 867 756 |
| Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis | 1 085 039 | 1 273 522 |
| Passif lié aux actions privilégiées | 889 | 610 |
| Valeur comptable des débentures | 249 346 | 498 919 |
| Facilités de crédit | 631 253 | 624 461 |
| Total de la dette | 1 966 527 \$ | 2 397 512 \$ |
| Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute | 42,9 % | 49,3 % |

Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie

Le ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie constitue une mesure financière supplémentaire. Les actifs non grevés représentent la juste valeur des immeubles de placement qui n'ont pas été donnés en garantie en vertu de conventions hypothécaires. Artis calcule le ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie en divisant le total des actifs non grevés, y compris les ententes de coentreprise, par le total de la dette non garantie, qui se compose de débentures de premier rang non garanties et de facilités de crédit non garanties.

La direction estime que ce ratio constitue une mesure pertinente de la capacité de la FPI à prélever des montants sur les facilités de crédit renouvelables.

| | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|--|---------------------|---------------------|
| Actifs non grevés | 1 902 748 \$ | 1 901 073 \$ |
| Actifs non grevés liés à des immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise | 36 805 | 40 886 |
| Total des actifs non grevés | 1 939 553 | 1 941 959 |
| Débentures de premier rang non garanties | 249 346 | 498 919 |
| Facilités de crédit non garanties | 631 253 | 624 461 |
| Total de la dette non garantie | 880 599 \$ | 1 123 380 \$ |
| Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie | 2,20 % | 1,73 % |

Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté

Le ratio de couverture des intérêts par le BAIIA ajusté est une mesure non conforme aux PCGR.

Avant le 31 décembre 2021, la FPI calculait le bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (le « BAIIA ajusté ») 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 et des éléments non récurrents, tels que les charges liées aux initiatives stratégiques et à la question soulevée par la procuration.

Avec prise d'effet le 31 décembre 2021, la FPI calcule le BAIIA ajusté tel qu'il est défini ci-dessus, déduit également le bénéfice net (la perte nette) des placements mis en équivalence et ajoute les distributions des placements mis en équivalence.

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) et exclut la quote-part de la FPI des charges d'intérêts dans les placements mis en équivalence.

La FPI a modifié la composition du BAIIA ajusté et du ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté afin de mieux refléter les flux de trésorerie liés aux opérations de la FPI par rapport aux exigences liées au service de la dette.

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.

| | Trimestres clos les | | Exercices clos les | |
|--|---------------------|------------------|--------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Bénéfice net | 60 404 \$ | 32 424 \$ | 389 175 \$ | 21 543 \$ |
| Ajouter (déduire) les éléments suivants : | | | | |
| Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits | 5 938 | 6 424 | 24 765 | 24 854 |
| Ajustements des loyers de manière linéaire | (303) | (1 535) | (3 405) | (4 923) |
| Charges d'intérêts | 16 460 | 20 247 | 69 648 | 86 106 |
| Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence | (3 276) | (17 724) | (16 795) | (24 851) |
| Distributions des placements mis en équivalence ¹ | 839 | 1 847 | 4 577 | 5 958 |
| (Profit) perte lié à la juste valeur des immeubles de placement | (9 247) | 8 985 | (197 511) | 140 876 |
| (Profit) perte de change | (473) | (3 105) | 3 244 | (530) |
| Coûts de transaction | — | — | 11 | — |
| Charges liées à la question soulevée par la procuration | — | 17 423 | — | 17 423 |
| Charges liées aux initiatives stratégiques | — | 810 | 18 | 4 029 |
| (Profit) perte lié à la juste valeur sur instruments financiers | (11 302) | (265) | (21 224) | 16 538 |
| Amortissement des immobilisations corporelles | 343 | 397 | 1 362 | 1 422 |
| Charge d'impôt sur le résultat | 398 | 146 | 1 289 | 733 |
| BAIIA ajusté | 59 781 | 66 074 | 255 154 | 289 178 |
| Charges d'intérêts | 16 460 | 20 247 | 69 648 | 86 106 |
| Ajouter (déduire) les éléments suivants : | | | | |
| Amortissement des coûts de financement | (814) | (966) | (3 334) | (3 744) |
| Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net | 216 | 183 | 799 | 752 |
| Charges d'intérêts ajustées | 15 862 \$ | 19 464 \$ | 67 113 \$ | 83 114 \$ |
| Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté | 3,77 | 3,39 | 3,80 | 3,48 |

1. Exclut les distributions provenant du produit de la vente d'immeubles de placement.

Ratio du total de la dette sur le BAIIA ajusté

Le ratio du total de la dette sur le BAIIA ajusté est une mesure non conforme aux PCGR. Artis calcule le ratio du total 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.

La direction estime que ce ratio constitue une mesure pertinente pour évaluer la capacité d'Artis à respecter ses obligations financières.

| | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|---------------------|---------------------|
| Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis | 1 085 039 \$ | 1 273 522 \$ |
| Passif lié aux actions privilégiées | 889 | 610 |
| Valeur comptable des débiteures | 249 346 | 498 919 |
| Facilités de crédit | 631 253 | 624 461 |
| Total de la dette | 1 966 527 | 2 397 512 |
| BAIIA selon ce qui précède | 59 781 | 66 074 |
| BAIIA ajusté annualisé | 239 124 | 264 296 |
| Ratio du total de la dette sur le BAIIA ajusté | 8,2 | 9,1 |

PLACEMENTS MIS EN ÉQUIVALENCE**ENTENTES DE COENTREPRISE**

La FPI détient des participations dans les immeubles de placement suivants en vertu d'ententes de coentreprise.

| Immeuble | Nombre d'immeubles | Emplacement | Catégorie d'actifs | Quote-part de la SLB détenue | Participations | |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| | | | | | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
| Park 8Ninety II | 1 | Région du Grand Houston (Texas) | Immeubles industriels | 543 210 | 95 % | 95 % |
| Park 8Ninety IV | — | Région du Grand Houston (Texas) | Immeubles industriels | — | — % | 95 % |
| Park 8Ninety V | — | Région du Grand Houston (Texas) | Immeubles industriels | 643 150 | 95 % | 95 % |
| Corridor Park ¹ | — | Région du Grand Denver (Colorado) | Immeubles industriels | — | 90 % | 90 % |
| Tower Business Centre | — | Région du Grand Denver (Colorado) | Immeubles industriels | — | — % | 80 % |
| Graham Portfolio | 8 | Diverses villes, Alberta/C.-B./Sask. | Immeubles industriels | 243 109 | 75 % | 75 % |
| The Point at Inverness | 1 | Région du Grand Denver (Colorado) | Immeubles de bureaux | 94 899 | 50 % | 50 % |

1. Corridor Park est une parcelle de terrain destinée à l'aménagement et ne compte aucun immeuble.

Park 8Ninety est un projet d'aménagement d'immeubles industriels en plusieurs phases situé sur une parcelle de terrain dans le sous-marché industriel du sud-ouest de la région du Grand Houston, au Texas. En 2021, la construction de Park 8Ninety IV a été achevée, et la FPI a accru à 100 % sa participation dans l'immeuble. Artis détient également une participation de 100 % dans Park 8Ninety I et Park 8Ninety III. Park 8Ninety V est en cours d'aménagement.

En 2021, le Tower Business Center, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Denver, au Colorado, a été vendu. Artis détenait une participation de 80 % dans cet immeuble en vertu d'une entente de coentreprise, et la quote-part revenant à la FPI du produit, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'élevait à 39 360 \$.

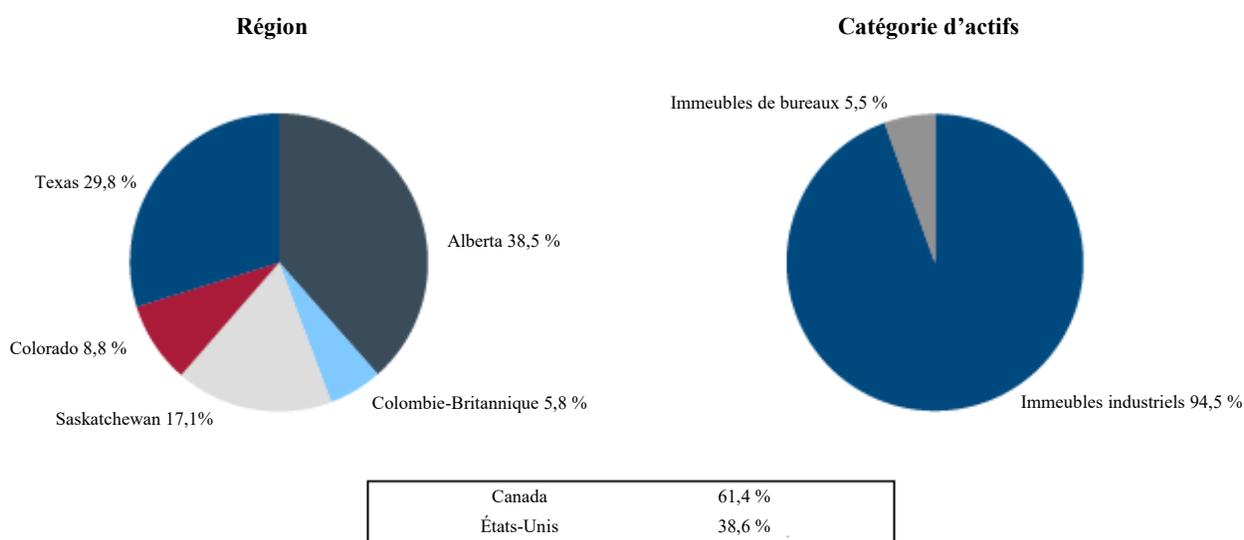
Résultats financiers et d'exploitation

Bénéfice d'exploitation net

| | Trimestres clos les 31 décembre | | Exercices clos les 31 décembre | |
|------------------------------------|------------------------------------|-----------------|-----------------------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Produits | 4 025 \$ | 4 490 \$ | 15 758 \$ | 20 785 \$ |
| Total des charges d'exploitation | 1 823 | 2 144 | 6 913 | 9 647 |
| Bénéfice d'exploitation net | 2 202 \$ | 2 346 \$ | 8 845 \$ | 11 138 \$ |

Le bénéfice d'exploitation net a diminué d'un exercice à l'autre, principalement en raison des cessions d'immeubles détenues en vertu d'ententes de coentreprises en 2020 et en 2021, contrebalancées en partie par les immeubles dont l'aménagement a été achevé en 2021.

Les graphiques suivants présentent la répartition du bénéfice d'exploitation net des placements de la FPI dans des coentreprises, en fonction de la participation de la FPI, pour le quatrième trimestre de 2021, par région géographique et par catégorie d'actifs.



Charges d'intérêts

| | Trimestres clos les 31 décembre | | | Variation en % | Exercices clos les 31 décembre | | | Variation en % |
|--|------------------------------------|---------------|-----------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| | 2021 | 2020 | Variation | | 2021 | 2020 | Variation | |
| Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹ | 518 \$ | 784 \$ | (266) \$ | | 2 256 \$ | 3 689 \$ | (1 433) \$ | |
| Incidence du taux de change | 63 | 151 | (88) | | 290 | 872 | (582) | |
| Total des charges d'intérêts | 581 \$ | 935 \$ | (354) \$ | (37,9) % | 2 546 \$ | 4 561 \$ | (2 015) \$ | (44,2) % |

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

Les charges d'intérêts ont diminué d'un exercice à l'autre, principalement en raison des prêts hypothécaires payés à la cession d'immeubles de placement en 2020 et en 2021.

Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement

En 2021, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 10 496 \$ (quatrième trimestre de 2021 – 1 653 \$), comparativement à 18 257 \$ en 2020 (quatrième trimestre de 2020 – 16 301 \$). Le profit lié à la juste valeur en 2021 est principalement attribuable à la compression du taux de capitalisation dans l'ensemble du portefeuille d'immeubles industriels au Canada et aux États-Unis.

Situation financière

Le tableau suivant présente les immeubles de placement détenus dans des coentreprises, en fonction de la participation de la FPI.

| | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Immeubles de placement | 233 635 \$ | 236 954 \$ |
| Immeubles de placement en cours d'aménagement | 42 337 | 14 466 |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | — | 60 819 |
| Total | 275 972 \$ | 312 239 \$ |

La variation du total des immeubles de placement en vertu d'ententes de coentreprise est attribuable aux éléments suivants :

| | |
|--|-------------------|
| Solde au 31 décembre 2020 | 312 239 \$ |
| Entrées : | |
| Reclassement de placements mis en équivalence ¹ | (16 642) |
| Dépenses d'investissement | |
| Immeubles de placement | 126 |
| Immeubles de placement en cours d'aménagement | 27 513 |
| Intérêts capitalisés ² | 459 |
| Commissions de location | 526 |
| Ajustements des loyers de manière linéaire | 558 |
| Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement | 1 688 |
| Cessions | (60 403) |
| Perte de change | (588) |
| Profit lié à la juste valeur | 10 496 |
| Solde au 31 décembre 2021 | 275 972 \$ |

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

2. En 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 4,03 %.

En 2021, les dépenses d'investissement liées aux immeubles de placement en cours d'aménagement comprenaient un montant de 26 609 \$ à l'égard de Park 8Ninety V.

Le tableau suivant présente les emprunts hypothécaires et autres emprunts, en fonction de la participation de la FPI dans des ententes de coentreprise, au 31 décembre 2021.

| | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|--|------------------|-------------------|
| Emprunts hypothécaires à taux fixe | 41 044 \$ | 42 518 \$ |
| Emprunts hypothécaires à taux variable : | 53 273 | 69 273 |
| Coûts de financement | (550) | (1 029) |
| | 93 767 \$ | 110 762 \$ |

La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires et autres emprunts, en fonction de la participation de la FPI dans des ententes de coentreprise, était de 1,9 an au 31 décembre 2021, soit un niveau inchangé par rapport au 31 décembre 2020.

PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES

En 2021, la FPI a conclu une nouvelle entente à l'égard de Park Lucero East. 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 à 100 % 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 ce projet d'aménagement sous la forme d'une participation dans une entreprise associée. Au 31 décembre 2021, la FPI avait un placement net dans Park Lucero East de 2 830 \$.

La FPI a déterminé qu'il s'agit d'une participation dans une entreprise associée, car elle n'exerce pas de contrôle conjoint, mais une influence notable sur cette participation du fait qu'elle contrôle le commandité de la société en commandite.

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

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

DISTRIBUTIONS

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

| | Trimestre clos le 31 décembre 2021 | Exercice clos le 31 décembre 2021 | Exercice clos le 31 décembre 2020 | Exercice clos le 31 décembre 2019 |
|--|--|---|---|---|
| Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation | 30 903 \$ | 202 286 \$ | 176 333 \$ | 200 120 \$ |
| Bénéfice net | 60 404 | 389 175 | 21 543 | 122 737 |
| Distributions mensuelles payées et à payer | 18 641 | 76 250 | 91 074 | 96 332 |
| Distribution spéciale à payer en trésorerie | 39 589 | 39 589 | — | — |
| (Insuffisance) excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation sur les distributions payées et à payer | (27 327) | 86 447 | 85 259 | 103 788 |
| Excédent (insuffisance) du bénéfice net sur les distributions payées et à payer | 2 174 | 273 336 | (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 des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions pour le trimestre clos le 31 décembre 2021 est principalement attribuable à la distribution spéciale à payer en trésorerie d'un montant de 39 589 \$. La distribution spéciale à payer en trésorerie a été financée au moyen des fonds en caisse.

L'insuffisance du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 est principalement imputable à l'incidence hors trésorerie des pertes liées à la juste valeur des immeubles de placement au cours de la période.

SOURCES DE FINANCEMENT

Au 31 décembre 2021, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 221 474 \$. 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 31 décembre 2021, la FPI disposait d'un montant de 568 149 \$ sur ces facilités de crédit à terme renouvelables. En vertu des facilités de crédit renouvelables, la FPI doit maintenir un ratio minimum de la valeur des biens immobiliers non grevés par rapport à la dette non garantie consolidée de 1,4. Au 31 décembre 2021, cette clause limitait la capacité d'emprunt totale sur les facilités de crédit renouvelables à 635 313 \$ (31 décembre 2020 – limite de 388 163 \$).

Au 31 décembre 2021, la FPI disposait de 85 propriétés qui n'étaient pas grevées et de six parcelles de terrain destinées à l'aménagement qui n'étaient pas grevées, ce qui représente une juste valeur de 1 902 748 \$.

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

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

| | Total | Moins de 1 an | De 1 an à 3 ans | De 4 à 5 ans | Après 5 ans |
|---|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| Créditeurs et autres passifs | 120 854 \$ | 120 854 \$ | — \$ | — \$ | — \$ |
| Obligations locatives | 1 423 | 307 | 434 | 285 | 397 |
| Facilités de crédit | 631 851 | 500 000 | 131 851 | — | — |
| Débitures de premier rang non garanties | 250 000 | — | 250 000 | — | — |
| Emprunts hypothécaires et autres emprunts | 1 087 521 | 302 810 | 500 175 | 200 226 | 84 310 |
| Total des obligations contractuelles | 2 091 649 \$ | 923 971 \$ | 882 460 \$ | 200 511 \$ | 84 707 \$ |

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 |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------------------|---|--|---|
| 2022 | 278 671 \$ | 27,4 % | 24 140 \$ | 302 810 \$ | 3,21 % |
| 2023 | 426 352 | 41,8 % | 15 844 | 442 196 | 3,18 % |
| 2024 | 49 172 | 4,8 % | 8 807 | 57 979 | 2,37 % |
| 2025 | 78 552 | 7,7 % | 7 149 | 85 701 | 3,63 % |
| 2026 | 110 205 | 10,8 % | 4 319 | 114 525 | 2,25 % |
| 2027 et par la suite | 76 774 | 7,5 % | 7 536 | 84 310 | 2,82 % |
| Total | 1 019 726 \$ | 100,0 % | 67 795 \$ | 1 087 521 \$ | 3,01 % |

RISQUES ET INCERTITUDES

Un sommaire de l'ensemble des risques applicables à la FPI est présenté dans la notice annuelle 2021 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 six États américains, et les secteurs géographiques les plus importants, évalués en fonction du bénéfice d'exploitation net, sont situés dans les provinces de l'Alberta et du Manitoba, ainsi que 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 générer des bénéfices futurs de la FPI.

Au 31 décembre 2021, les immeubles de placement en cours d'aménagement représentaient 4,9 % du total des immeubles de placement d'Artis (31 décembre 2020 – 2,9 %). Au 31 décembre 2021, la FPI avait trois projets d'aménagement en cours, soit le 300 Main, le Blaine 35 I et le Blaine 35 II.

FINANCEMENT PAR EMPRUNT ET VARIATIONS DES TAUX D'INTÉRÊT

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

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

Artis est également exposée au risque de taux d'intérêt lié à ses facilités de crédit, emprunts hypothécaires et débetures de la FPI devant être réglés pour satisfaire aux exigences de refinancement prévues respectives au cours de l'année à laquelle ils arrivent à échéance. La FPI réduit au minimum le risque en limitant la dette à 70 % de la valeur comptable brute et en surveillant étroitement le montant de ses emprunts à taux variable. Au 31 décembre 2021, une proportion de 36,3 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 37,5 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt. Au 31 décembre 2021, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit, de 1 324 662 \$ (31 décembre 2020 – 1 495 281 \$). Au 31 décembre 2021, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 907 516 \$ de la dette à taux variable, y compris des facilités de crédit (31 décembre 2020 – 973 405 \$). La FPI peut conclure des swaps de taux d'intérêt relativement à la dette à taux variable en tout temps afin de fixer le taux d'intérêt de façon efficace.

Au 31 décembre 2021, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 23,7 %, comparativement à 26,2 % au 31 décembre 2020. Au 31 décembre 2021, le ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute de la FPI était de 42,9 %, comparativement à 49,3 % au 31 décembre 2020. Une tranche d'environ 27,4 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance en 2022, et une tranche de 41,8 %, en 2023. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2022.

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 1 229 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,1 ans. La FPI tire approximativement 2,8 % de ses produits bruts des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est AT&T, un fournisseur de premier plan de services de télécommunications, de médias et de technologies à l'échelle mondiale. Le deuxième plus important locataire, selon les produits bruts, est Bell Canada, 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.

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 |
|--------------------------------------|-------------|--|--|--------------------------------|--|
| AT&T | États-Unis | 2,2 % | 257 | 1,4 % | 1,2 |
| Bell Canada | Canada | 2,1 % | 115 | 0,6 % | 7,8 |
| Bell MTS | Canada | 2,0 % | 214 | 1,2 % | 5,0 |
| Prime Therapeutics LLC | États-Unis | 2,0 % | 386 | 2,2 % | 12,8 |
| TDS Telecommunications Corporation | États-Unis | 1,5 % | 173 | 1,0 % | 6,1 |
| Catalent Pharma Solutions, LLC | États-Unis | 1,5 % | 233 | 1,3 % | 14,6 |
| CB Richard Ellis, Inc. | États-Unis | 1,3 % | 108 | 0,6 % | 5,0 |
| Société de Recettes illimitées | Canada | 1,2 % | 100 | 0,6 % | 7,0 |
| PBP, Inc. | États-Unis | 1,2 % | 519 | 2,9 % | 9,9 |
| UCare Minnesota | États-Unis | 1,0 % | 124 | 0,7 % | 11,6 |
| Silent Aire USA Inc. | États-Unis | 1,0 % | 289 | 1,6 % | 5,2 |
| Corporation Shoppers Drug Mart | Canada | 0,9 % | 78 | 0,4 % | 5,0 |
| Telephone and Data Systems, LLC | États-Unis | 0,8 % | 105 | 0,6 % | 2,0 |
| Co-Operators Financial Services Ltd. | Canada | 0,8 % | 79 | 0,4 % | 1,4 |
| Civeo Canada Ltd. | Canada | 0,8 % | 72 | 0,4 % | 6,5 |
| Cineplex Entertainment LP | Canada | 0,8 % | 108 | 0,6 % | 3,9 |
| MLT Aikins LLP | Canada | 0,8 % | 60 | 0,3 % | 2,8 |
| Soo Line Railroad Company | États-Unis | 0,8 % | 92 | 0,5 % | 5,7 |
| U of Wisconsin Medical Foundation | États-Unis | 0,7 % | 101 | 0,6 % | 5,7 |
| Les Aliments Maple Leaf Inc. | Canada | 0,7 % | 163 | 0,9 % | 7,5 |
| Total | | 24,1 % | 3 376 | 18,8 % | 7,4 |

Organismes gouvernementaux locataires selon les produits bruts¹

| Locataire | Pourcentage du total des produits bruts ² | Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²) | Pourcentage du total de la SLB | Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location |
|-------------------------|--|--|--------------------------------|--|
| Gouvernement fédéral | 2,2 % | 246 | 1,4 % | 6,7 |
| Gouvernement provincial | 0,2 % | 13 | 0,1 % | 2,7 |
| Organismes municipaux | 0,4 % | 66 | 0,4 % | 15,0 |
| Total | 2,8 % | 325 | 1,9 % | 8,2 |

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

5,1

1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles. Exclut les immeubles en cours d'aménagement et les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence.

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

Renouvellement des contrats de location

La valeur des immeubles de placement et la stabilité des flux de trésorerie qui en sont tirés sont tributaires du taux d'occupation et des loyers prévus aux contrats de location. Rien ne garantit qu'un contrat de location sera renouvelé à l'expiration ni qu'il le sera à des conditions favorables. En outre, rien ne garantit qu'un locataire puisse être remplacé. Un ralentissement de l'économie canadienne ou américaine aurait une incidence négative sur la demande de locaux dans les immeubles industriels, de bureaux et de commerces de détail, ce qui entraînerait un accroissement du risque de non-renouvellement des contrats de location venant à expiration à court terme.

Le tableau ci-après présente l'échéancier des expirations du portefeuille.

| Expiration | Canada | | | | | États-Unis | | | | | | Total |
|------------------------------|--------|-------|--------|-------|-------|------------|-------|--------|-------|-------|-------|---------|
| | Alb. | C.-B. | Man. | Sask. | Ont. | AZ | CO | MN | NY | TX | WI | |
| 2022 | 1,5 % | 0,2 % | 2,6 % | 0,9 % | 0,1 % | 1,3 % | 0,5 % | 4,2 % | — % | 0,7 % | 1,2 % | 13,2 % |
| 2023 | 1,6 % | 0,2 % | 2,5 % | 0,3 % | 0,8 % | 0,8 % | 1,7 % | 3,3 % | 0,5 % | — % | 1,4 % | 13,1 % |
| 2024 | 1,0 % | 0,2 % | 2,6 % | 0,2 % | 0,1 % | 0,8 % | 0,3 % | 5,5 % | 0,2 % | 0,2 % | 0,6 % | 11,7 % |
| 2025 | 1,2 % | — % | 2,3 % | 0,1 % | 0,2 % | 1,5 % | 0,2 % | 1,5 % | — % | 0,3 % | 0,5 % | 7,8 % |
| 2026 et par la suite | 4,0 % | 1,1 % | 8,8 % | 1,5 % | 0,8 % | 4,2 % | 0,3 % | 13,0 % | — % | 4,9 % | 4,7 % | 43,3 % |
| Locaux libres | 1,4 % | 0,1 % | 2,0 % | 0,1 % | 0,3 % | 1,1 % | 0,2 % | 4,1 % | — % | — % | 1,4 % | 10,7 % |
| Contrats de location au mois | 0,1 % | — % | 0,1 % | — % | — % | — % | — % | — % | — % | — % | — % | 0,2 % |
| Total du portefeuille | 10,8 % | 1,8 % | 20,9 % | 3,1 % | 2,3 % | 9,7 % | 3,2 % | 31,6 % | 0,7 % | 6,1 % | 9,8 % | 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. Par ville et par catégorie d'actifs, les cinq principaux segments qui composent le portefeuille de la FPI (selon le bénéfice d'exploitation net au quatrième trimestre de 2021) étaient les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Madison, les immeubles industriels de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Winnipeg et les immeubles de commerces de détail de Winnipeg.

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

La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) comporte des dispositions législatives ayant une incidence sur le traitement fiscal d'une fiducie ou d'une société de personnes sous forme d'entité intermédiaire de placement déterminée (une « EIPD ») (« les règles relatives aux EIPD »), qui s'appliquent aux fiducies de revenu cotées en bourse, à moins que la fiducie satisfasse à l'exception relative aux FPI. L'exception relative aux FPI liée aux règles relatives aux EIPD comprend un certain nombre de tests techniques. La décision quant à l'admissibilité d'une FPI à l'exception relative aux FPI pour toute année d'imposition ne peut être prise avec certitude qu'à la fin de l'année d'imposition. La direction est d'avis que la FPI a satisfait aux critères de l'exception relative aux FPI pour toutes les années d'imposition depuis 2009, de même que pour les exercices clos le 31 décembre 2021 et 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.

AUTRES INFORMATIONS

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

En 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 honoraires payés à Sandpiper et comptabilisés à son égard s'établissent comme suit :

| | Trimestres clos les | | Exercices clos les | |
|---|---------------------|------------------|--------------------|------------------|
| | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
| Coûts liés à la licence de partage d'espace | 31 \$ | — \$ | 83 \$ | — \$ |
| Honoraires liés aux services | 76 | — | 111 | — |
| | 107 \$ | — \$ | 194 \$ | — \$ |

Les montants à payer à Sandpiper s'élevaient à 76 \$ au 31 décembre 2021 (31 décembre 2020 – néant).

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, les charges liées à la question soulevée par la procuration comprenaient les remboursements de frais juridiques, de services-conseils et d'autres frais remboursables engagés par Sandpiper et par RFA Capital Partners Inc. pour des montants de 1 383 \$ et de 42 \$, respectivement, dans le cadre de l'entente de règlement conclue entre la FPI et Sandpiper Group. RFA Capital Partners Inc. est une partie liée de la FPI du fait qu'elle est une société contrôlée par un fiduciaire.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Au 31 décembre 2021, Artis disposait de fonds en caisse de 221 474 \$ et d'un montant de 568 149 \$ 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 31 décembre 2021, cette clause limitait la capacité d'emprunt totale sur les facilités de crédit renouvelables à 635 313 \$ (31 décembre 2020 – limite de 388 163 \$).

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

- La FPI a pris part à un consortium qui a acquis la totalité des parts en circulation de Cominar pour une contrepartie en trésorerie de 11,75 \$ par part en vertu d'un plan d'arrangement. Également en vertu du plan d'arrangement, certains des immeubles de bureaux, de commerces de détail et industriels de Cominar ont été acquis par d'autres parties ne faisant pas partie du consortium. La FPI a fourni un apport de 212 000 \$, dont une tranche de 112 000 \$ pour l'acquisition de parts de capitaux propres ordinaires (ce qui représente environ 32,64 % du total des parts de capitaux propres ordinaires de l'entité nouvellement constituée) et une tranche de 100 000 \$ pour l'acquisition de parts privilégiées de second rang assorties d'un taux de distribution de 18,0 % par année. Dans le cadre de la contrepartie, la FPI a fourni à titre d'apport ses parts existantes de Cominar, dont la juste valeur était de 13 419 \$ au 31 décembre 2021. La transaction relative à Cominar a été conclue le 1^{er} mars 2022.
- La FPI a cédé un portefeuille composé de deux immeubles de bureaux situés dans la région du Grand Toronto, en Ontario, pour un prix de vente de 35 500 \$.
- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant un immeuble industriel situé dans la région du Grand Toronto, en Ontario, pour un prix de vente de 29 200 \$. La transaction devrait se conclure en mars 2022.
- La FPI a prélevé un montant net de 244 000 \$ et a remboursé un solde net de 10 000 \$ US sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a remboursé une tranche de 100 000 \$ de la facilité de crédit non renouvelable qui est arrivée à échéance le 4 février 2022 et a conclu une convention modifiée visant le solde résiduel de 100 000 \$, portant intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 1,60 % ou au taux préférentiel majoré de 0,60 % et arrivant à échéance le 6 février 2023.
- La FPI a remboursé un emprunt hypothécaire lié à un immeuble industriel d'un montant de 7 803 \$ US.
- La FPI a racheté, dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 3 583 882 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 12,37 \$, 16 400 parts privilégiées de série A à un prix moyen pondéré de 24,82 \$ et 19 300 parts privilégiées de série E à un prix moyen pondéré de 24,03 \$.
- La FPI a acquis des titres de capitaux propres pour un coût total de 48 638 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,05 \$ par part ordinaire pour les mois de janvier et de février 2022.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part privilégiée de série I pour le trimestre clos le 31 janvier 2022.

DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 3 mars 2022, le solde des parts ordinaires en circulation se présentait comme suit :

| | Total |
|--|--------------------|
| Parts en circulation au 31 décembre 2021 | 123 544 536 |
| Parts émises au rachat de parts assujetties à des restrictions | 561 |
| Parts rachetées et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités | (3 416 930) |
| <u>Parts rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, mais non annulées au 3 mars 2022</u> | <u>(166 952)</u> |
| Parts en circulation au 3 mars 2022 | 119 961 215 |

Au 3 mars 2022, le solde des parts privilégiées en circulation se présentait comme suit :

| | Série A | Série E | Série I | Total |
|---|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Parts privilégiées en circulation au 31 décembre 2021 | 3 295 600 | 3 699 510 | 4 965 540 | 11 960 650 |
| Parts privilégiées rachetées et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités | (12 000) | (13 400) | — | (25 400) |
| <u>Parts privilégiées rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, mais non annulées au 3 mars 2022</u> | <u>(4 400)</u> | <u>(5 900)</u> | <u>—</u> | <u>(10 300)</u> |
| Parts privilégiées en circulation au 3 mars 2022 | 3 279 200 | 3 680 210 | 4 965 540 | 11 924 950 |

Au 3 mars 2022, 412 347 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Aucun des droits sur ces parts n'ont été acquis.

Au 3 mars 2022, 149 863 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.

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

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

| | T4 2021 | T3 2021 | T2 2021 | T1 2021 | T4 2020 | T3 2020 | T2 2020 | T1 2020 |
|---|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Produits | 97 665 \$ | 97 658 \$ | 103 299 \$ | 120 877 \$ | 113 010 \$ | 113 328 \$ | 114 038 \$ | 118 541 \$ |
| Bénéfice d'exploitation net | 55 427 | 56 089 | 62 037 | 64 232 | 64 967 | 68 017 | 67 139 | 69 152 |
| Bénéfice net (perte nette) | 60 404 | 39 855 | 217 056 | 71 860 | 32 424 | 45 699 | 54 750 | (111 330) |
| Total du bénéfice global (de la perte globale) | 52 935 | 81 345 | 198 431 | 54 991 | (32 479) | 15 250 | (3 242) | 14 197 |
| Bénéfice (perte) de base par part ordinaire | 0,45 | 0,28 | 1,62 | 0,50 | 0,21 | 0,30 | 0,37 | (0,84) |
| Bénéfice (perte) dilué par part ordinaire | 0,45 | 0,28 | 1,61 | 0,50 | 0,21 | 0,30 | 0,36 | (0,85) |
| FTO ¹ | 40 323 \$ | 42 019 \$ | 45 428 \$ | 46 573 \$ | 45 796 \$ | 50 816 \$ | 49 358 \$ | 46 441 \$ |
| FTO par part ¹ | 0,32 | 0,33 | 0,34 | 0,35 | 0,34 | 0,37 | 0,36 | 0,33 |
| Ratio de distribution des FTO ^{1,2} | 46,9 % | 45,5 % | 44,1 % | 40,0 % | 41,2 % | 37,8 % | 38,9 % | 42,4 % |
| FTOA ¹ | 27 919 \$ | 29 827 \$ | 32 795 \$ | 33 935 \$ | 31 721 \$ | 37 671 \$ | 36 499 \$ | 33 661 \$ |
| FTOA par part ¹ | 0,22 | 0,23 | 0,25 | 0,25 | 0,23 | 0,27 | 0,27 | 0,24 |
| Ratio de distribution des FTOA ^{1,2} | 68,2 % | 65,2 % | 60,0 % | 56,0 % | 60,9 % | 51,9 % | 51,9 % | 58,3 % |
| (Recul) croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹ | (2,3) % | (4,7) % | (3,9) % | (5,4) % | (5,2) % | (1,2) % | (2,0) % | 1,5 % |
| Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté ¹ | 3,77 | 3,79 | 3,86 | 3,78 | 3,39 | 3,75 | 3,62 | 3,20 |
| Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²) | 786 531 | 329 468 | 326 397 | 478 213 | 247 215 | 614 053 | 591 534 | 324 925 |
| Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré | 3,9 % | 2,0 % | 7,3 % | 4,3 % | (0,5) % | 6,1 % | (3,3) % | 4,6 % |
| | 31 déc. 2021 | 30 sept. 2021 | 30 juin 2021 | 31 mars 2021 | 31 déc. 2020 | 30 sept. 2020 | 30 juin 2020 | 31 mars 2020 |
| Nombre d'immeubles | 156 | 161 | 194 | 197 | 197 | 203 | 202 | 201 |
| SLB (en milliers de pi ²) | 17 929 | 18 526 | 21 108 | 21 524 | 21 543 | 22 431 | 22 338 | 22 315 |
| Taux d'occupation | 89,4 % | 89,1 % | 90,6 % | 91,4 % | 90,6 % | 91,2 % | 91,9 % | 92,2 % |
| Valeur liquidative par part ¹ | 17,37 \$ | 17,45 \$ | 16,78 \$ | 15,34 \$ | 15,03 \$ | 15,35 \$ | 15,40 \$ | 15,52 \$ |
| Ratio du total de la dette sur le BAIIA ajusté ¹ | 8,2 | 8,0 | 9,0 | 8,8 | 9,1 | 9,1 | 9,1 | 9,0 |
| Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹ | 23,7 % | 24,4 % | 23,6 % | 27,3 % | 26,2 % | 26,6 % | 27,0 % | 26,9 % |
| Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute ¹ | 42,9 % | 43,0 % | 47,5 % | 49,2 % | 49,3 % | 51,0 % | 51,3 % | 51,4 % |
| Juste valeur des actifs non grevés ¹ | 1 902 748 \$ | 1 905 921 \$ | 2 363 222 \$ | 1 876 380 \$ | 1 901 073 \$ | 1 929 858 \$ | 1 919 171 \$ | 1 845 983 \$ |
| Total de l'actif | 4 576 024 \$ | 4 593 164 \$ | 4 955 764 \$ | 4 853 520 \$ | 4 859 841 \$ | 5 207 812 \$ | 5 236 565 \$ | 5 337 483 \$ |
| Total des passifs financiers non courants | 1 166 123 | 1 285 852 | 1 619 338 | 1 489 308 | 1 648 305 | 1 933 886 | 1 912 566 | 2 003 195 |

1. Représente une mesure non conforme aux PCGR ou un ratio non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non conformes aux PCGR et les mesures financières supplémentaires » du présent rapport de gestion.

2. Le ratio de distribution des FTO et le ratio de distribution des FTOA sont calculés compte non tenu de la distribution spéciale déclarée en décembre 2021.

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.

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

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

ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement comprennent les immeubles qui génèrent des produits locatifs et les immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue de leur utilisation future à titre d'immeubles de placement. Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur et les variations de celle-ci sont comptabilisées en résultat net pour l'exercice considéré. Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale. Selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement ont été actualisés, généralement sur une période d'environ dix ans, selon des taux moyens pondérés d'environ 7,37 % au 31 décembre 2021 et 7,42 % au 31 décembre 2020. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement reflètent, sans toutefois s'y limiter, les produits tirés des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles ainsi que les hypothèses concernant les produits tirés de contrats de location futurs. Selon la méthode de la capitalisation globale, les produits pour la première année ont été stabilisés, et le taux correspondait à des taux de capitalisation moyens pondérés d'environ 6,22 % au 31 décembre 2021 et 6,30 % au 31 décembre 2020.

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

CORRECTION DE VALEUR POUR CRÉANCES DOUTEUSES

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

ÉVALUATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ

La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD (se reporter à la rubrique « Risque fiscal » du présent rapport de gestion) et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI estime avoir satisfait à l'exception relative aux FPI tout au long des exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020.

CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES

Méthodes comptables nouvelles ou révisées adoptées au cours de l'exercice

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.

Ces modifications n'ont eu aucune incidence sur les états financiers consolidés, sauf en ce qui a trait à la présentation d'informations supplémentaires dans les notes annexes aux états financiers consolidés de 2021 concernant les instruments financiers dérivés et non dérivés touchés par la réforme des taux d'intérêt de référence, ainsi que d'un résumé des mesures prises par la FPI pour gérer les risques liés à la réforme. La FPI entend se prévaloir de la mesure de simplification prévue lorsqu'elle pourra être appliquée au cours de périodes futures.

Changements futurs de normes comptables

En janvier 2020, l'IASB a publié des modifications d'IAS 1, *Présentation des états financiers*, afin de préciser les exigences concernant le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants. Les modifications précisent que le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants doit être fonction des droits qui existent à la fin de la période de présentation de l'information financière et que le classement n'est pas touché par les attentes quant à l'exercice du droit de l'entité de différer le règlement du passif, expliquent que les droits existent si les clauses restrictives sont respectées à la fin de la période de présentation de l'information financière et introduisent une définition de « règlement » pour préciser que par « règlement », on entend le transfert à l'autre partie d'éléments de trésorerie, d'instruments de capitaux propres, d'autres actifs ou de services. Les modifications s'appliquent de façon rétrospective pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023, et l'application anticipée est permise. La FPI évalue actuellement l'incidence de ces modifications.

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

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

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

En février 2021, l'IASB a publié des modifications d'IAS 1, *Présentation des états financiers*, et de l'énoncé de pratiques en IFRS 2, *Porter des jugements sur l'importance relative*. Les modifications d'IAS 1 visent à remplacer toutes les occurrences de l'expression « principales méthodes comptables » par « méthodes comptables significatives ». Les méthodes comptables sont significatives si, lorsqu'on les prend en considération conjointement avec d'autres informations contenues dans les états financiers de l'entité, on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles influencent les décisions que les principaux utilisateurs des états financiers à usage général prennent en se fondant sur ces états financiers. L'IASB a également formulé des directives et des exemples visant à expliquer et à illustrer la mise en œuvre du processus d'évaluation du caractère significatif en quatre étapes, lequel est décrit dans l'énoncé de pratiques en IFRS 2. Les modifications d'IAS 1 entreront en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023. Leur application anticipée est permise et elles doivent être appliquées de façon prospective. Les modifications apportées à l'énoncé de pratiques en IFRS 2 ne comportent pas de date d'entrée en vigueur ni d'exigences transitoires. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de ces modifications ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

En février 2021, l'IASB a publié des modifications d'IAS 8, *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs*, dans lesquelles elle introduit une nouvelle définition des estimations comptables. En vertu de la nouvelle définition, les estimations comptables sont des montants des états financiers qui comportent une incertitude d'évaluation. Les modifications entreront en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023, en ce qui a trait aux changements de méthodes comptables et aux changements d'estimations comptables survenus à compter du début de cette période, et l'application anticipée est permise. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de ces modifications ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

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

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

Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué ou ont fait évaluer sous leur supervision l'efficacité du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI (comme elle est décrite dans le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu qu'en date du 31 décembre 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 l'exercice clos le 31 décembre 2021, le contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI n'a fait l'objet d'aucun changement ayant eu, ou pouvant raisonnablement avoir, une incidence significative sur celui-ci.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION

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

Au 31 décembre 2021, sous la supervision du chef de la direction et du chef des finances et avec la participation de la direction, l'efficacité des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI (telle qu'elle est décrite dans le Règlement 52-109) a été évaluée. À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu que la conception des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI étaient efficaces pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.