



Rapport de gestion

Deuxième trimestre de 2022

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

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	3
Vision	3
Plan de transformation de l'entreprise	3
Contexte commercial et perspectives	5
Mise à jour en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance	5
SURVOL DU DEUXIÈME TRIMESTRE	6
Principales informations financières	6
Activités du portefeuille	7
PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES	8
Sommaire du portefeuille par catégorie d'actifs	11
Taux d'occupation du portefeuille	16
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	16
Principaux segments selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	20
RÉSULTATS D'EXPLOITATION ET FINANCIERS	21
Bénéfice d'exploitation net	21
Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	24
Charges générales	26
Charges d'intérêts	26
Produits d'intérêts et autres produits	27
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	27
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	27
Perte de change	28
(Perte) profit lié à la juste valeur sur instruments financiers	28
Impôt sur le résultat	28
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale)	28
FTO et FTOA	29
SITUATION FINANCIÈRE	32
Actif	32
Passif	37
Capitaux propres	39
Autres mesures financières	39
PLACEMENTS MIS EN ÉQUIVALENCE	42
Immeubles de placement	42
Autres placements	45
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	46
Distributions	46
Sources de financement	46
Obligations contractuelles	47
RISQUES ET INCERTITUDES	47
Plan de transformation de l'entreprise	47
Pandémie de COVID-19	49
Propriété des biens immobiliers	49
Aménagements	49
Financement par emprunt et variations des taux d'intérêt	50
Change	50
Locataires	51
Règles relatives aux EIPD et autres facteurs de risque d'ordre fiscal	52
Cybersécurité	52
AUTRES INFORMATIONS	53
Transactions entre parties liées	53
Événements postérieurs à la date de clôture	54
Données sur les parts en circulation	54
Sommaire des informations trimestrielles	55
Estimations comptables critiques	56
Changements de normes comptables	56
Contrôles et procédures	56

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2022

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Le présent rapport de gestion portant sur la situation financière et les résultats d'exploitation d'Artis Real Estate Investment Trust doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2022 et 2021 et 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 4 août 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 les résultats, la performance ou les réalisations réels de la FPI 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 liquidité, 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 déductions, 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 fiducies de placement immobilier canadiennes pour mesurer la performance financière. Le terme « PCGR » désigne les principes comptables généralement reconnus décrits dans le Manuel de CPA Canada – Comptabilité, lesquels s'appliquent à la date à laquelle est fait tout calcul utilisant les PCGR. Artis applique les normes IFRS, qui correspondent à la section des PCGR applicable aux entreprises ayant une obligation d'information du public.

Les mesures et les ratios non conformes aux PCGR comprennent le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables, 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	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	FTO et 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
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	Autres mesures financières
Pourcentage de dette hypothécaire à taux variable non couverte	Passif
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.

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 4 août 2022, il y avait 115 787 822 parts ordinaires, 11 830 350 parts privilégiées, 450 989 parts assujetties à des restrictions et 179 752 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).

La quatrième version modifiée et mise à jour de la convention relative au régime de droits des porteurs de parts datée du 24 septembre 2020 intervenue entre Artis et Compagnie Trust TSX (auparavant, Société de fiducie AST) (le « régime de droits ») a été résiliée le 15 juin 2022. L'annulation du régime de droits aux termes de l'alinéa 5.4c) du régime de droits, tel que cela est décrit dans la circulaire d'information de la direction d'Artis datée du 2 mai 2022, a reçu l'approbation de la majorité des porteurs de parts indépendants (tel que cela est décrit dans le régime de droits) à l'assemblée annuelle des porteurs de parts ordinaires d'Artis, qui a eu lieu le 9 juin 2022.

VISION

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

PLAN DE TRANSFORMATION DE L'ENTREPRISE

En mars 2021, Artis 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 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 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.

Le plan de transformation de l'entreprise comprend plusieurs éléments clés décrits ci-après.

Raffermir le bilan

L'un des piliers du plan de transformation de l'entreprise consiste à raffermir le bilan par des cessions relatives, le rachat de parts et la réduction de la dette.

Dans un premier temps, Artis a commencé à générer de la valeur par la monétisation de certains actifs, y compris la plupart de ses actifs industriels dans la région du Grand Toronto, en Ontario. Au total, depuis mars 2021, Artis a vendu 31 immeubles industriels, neuf immeubles de bureaux, six immeubles de commerces de détail et une partie d'un immeuble de commerces de détail. Ces cessions comprennent le reste des immeubles de bureaux que la FPI détenait à Calgary, en Alberta. À court ou à moyen terme, la FPI continuera d'évaluer la vente d'une partie de ses actifs d'immeubles industriels, de bureaux et de commerces de détail d'une manière rigoureuse et axée sur les occasions, dans le but de maximiser la valeur de manière efficiente sur le plan fiscal.

L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités de la FPI est demeurée en vigueur depuis l'annonce du plan de transformation de l'entreprise. En vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités qui a pris fin le 16 décembre 2021, Artis a racheté 10 160 396 parts à un prix moyen pondéré de 11,26 \$, ce qui représente le nombre maximal de parts ordinaires permis en vertu des modalités applicables. En vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités qui a été renouvelée le 17 décembre 2021, Artis a racheté 8 778 176 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 12,39 \$, ce qui représente le nombre maximal de parts ordinaires permis en vertu des modalités applicables. Les parts rachetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, en 2021 et en 2022, ont été rachetées à un prix largement inférieur à la valeur liquidative par part, qui était de 19,37 \$ le 30 juin 2022.

Le produit des cessions d'immeubles réalisées en 2021 et en 2022 a été utilisé en partie pour réduire l'encours de la dette. La FPI a terminé le deuxième trimestre de 2022 avec un ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute de 46,0 %, ce qui représente une baisse par rapport à 49,3 % avant l'annonce du plan de transformation de l'entreprise.

En outre, Artis s'efforce de maintenir un faible niveau d'endettement et veille à ce que les paramètres de la dette respectent les paramètres de la notation de qualité supérieure définis par DBRS Morningstar (« DBRS »). DBRS a attribué la notation BBB (faible) aux débetures de premier rang non garanties de la FPI et Pfd-3 (faible) aux parts de fiducie privilégiées de la FPI, les deux assorties de tendances stables.

Stimuler la croissance interne

Le plan de transformation de l'entreprise prévoit également de créer de la valeur pour les porteurs de parts d'Artis en dégagant des efficiences opérationnelles, en augmentant le taux d'occupation et les loyers en vigueur, et en achevant de nouveaux projets d'aménagement.

Artis a de nombreux projets d'aménagement en cours. Le projet d'aménagement de Park Lucero East, situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, va bon train. Artis détient une participation de 10 % dans l'aménagement ainsi qu'un contrat de gestion de l'aménagement. En 2021, Artis a acquis deux parcelles de terrain destinées à l'aménagement d'immeubles industriels dans la région des villes jumelles, au Minnesota. Le projet, Blaine 35, devrait à terme totaliser 317 400 pieds carrés. Les travaux de construction de la première phase ont été achevés au cours du deuxième trimestre de 2022; les travaux de construction de la deuxième phase sont en cours. Environ 73,4 % de la superficie locative brute du projet Blaine 35 I était louée à l'achèvement des travaux de construction, tandis que 50,3 % de la superficie locative brute de Blaine 35 II est prélouée. La location du reste de l'immeuble est en cours.

La FPI a également entrepris la construction d'un projet d'aménagement commercial et résidentiel. Le 300 Main est un immeuble de 580 000 pieds carrés situé à Winnipeg, au Manitoba. Il communique avec le 330 Main, un immeuble de commerces de détail ultramoderne à locataires multiples construit en 2020. Les sites sont situés au-dessus du centre commercial et du parc de stationnement Winnipeg Square et sont 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. Au cours du premier trimestre de 2022, Earls Kitchen & Bar, qui occupe une superficie d'environ 7 400 pieds carrés, a emménagé dans ses locaux au rez-de-chaussée de l'immeuble. La prélocation des 20 premiers étages résidentiels sur un total de 40 est en cours.

Au cours du premier trimestre de 2022, Artis a achevé la construction de la cinquième et dernière phase de Park 8Ninety, située dans la région du Grand Houston, au Texas. Cette dernière phase comprend des locaux industriels additionnels d'environ 675 000 pieds carrés qui s'ajoutent à la superficie de 1 120 414 pieds carrés construite au cours des quatre premières phases. Artis détient une participation de 95 % dans Park 8Ninety V.

Mettre l'accent sur les placements axés sur la valeur

Le troisième élément du plan de transformation de l'entreprise consiste à mettre l'accent sur les placements axés sur la valeur en réinvestissant des capitaux dans de nouveaux placements, y compris des actifs à valeur ajoutée, des titres immobiliers cotés en bourse sous-évalués et toute autre occasion de placement immobilier. Artis vise plus particulièrement à 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.

Artis cherchera à générer 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.

À court terme, la FPI continuera de mettre l'accent sur les entités canadiennes du secteur immobilier cotées en bourse.

En 2021, Artis a trouvé des occasions intéressantes sur les marchés publics et, au cours du premier trimestre de 2022, a fait partie d'un groupe d'investisseurs formé en vue d'acquérir le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar »). L'apport de la FPI à cette transaction comprend un montant de 112 000 \$ pour l'acquisition d'environ 32,64 % du total des parts de capitaux propres ordinaires et un montant de 100 000 \$ en parts privilégiées de second rang assorties d'un taux de rendement de 18,0 % par année (la « transaction relative à Cominar »).

Au 30 juin 2022, Artis avait investi dans des titres de capitaux propres d'une juste valeur totale de 248 404 \$. Ce montant comprend les titres de capitaux propres de Dream Office Real Estate Investment Trust (« Dream Office »), dans laquelle Artis a annoncé le 22 juin 2022 avoir acquis, avec ses partenaires, une participation de 14 %.

Le succès de la mise en œuvre du plan de transformation de l'entreprise 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.

CONTEXTE COMMERCIAL ET PERSPECTIVES

Les activités de location du portefeuille de la FPI ont été intenses au cours du deuxième trimestre. Le taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés) s'est établi à 92,0 % au 30 juin 2022, ce qui représente une hausse comparativement à 91,6 % au 31 mars 2022. Les locataires potentiels manifestent un intérêt croissant pour toutes les catégories d'actifs, sur tous les marchés, et le nombre de visites a augmenté. En ce qui concerne les locataires actuels de la FPI, des contrats de location visant une superficie de 388 424 pieds carrés ont été renouvelés au cours du trimestre, ce qui a entraîné une hausse du taux de location moyen pondéré de 3,7 %, tandis que le montant des loyers reportés impayés (en raison de la pandémie de COVID-19) a fortement diminué. Ces chiffres sont des indicateurs importants que le marché des espaces locatifs se porte de mieux en mieux, et reflètent la qualité du bassin de locataires et du portefeuille d'actifs immobiliers de la FPI.

Au cours du deuxième trimestre, Artis a vendu un immeuble de bureaux et un immeuble industriel pour un prix de vente total de 68 742 \$. Artis continue de croire que les catégories d'actifs que sont les immeubles industriels, de bureaux et de commerces de détail constituent une valeur solide. La catégorie des immeubles industriels continue d'afficher une bonne performance, et Artis s'attend à ce que cette tendance se maintienne dans un avenir prévisible. Avant la pandémie et pendant celle-ci, le portefeuille d'immeubles de commerce de détail d'Artis, qui se compose d'immeubles à ciel ouvert axés sur les services et les besoins, était une source de stabilité et Artis s'attend à ce que ce portefeuille continue d'afficher une performance solide, surtout dans un contexte de fin de pandémie, où pratiquement toutes les restrictions sont levées. Sur le marché des immeubles de bureaux, les immeubles d'Artis connaissent un regain d'intérêt et Artis continue de penser qu'au fil du temps, les locataires privilégieront la collaboration directe, l'interaction sociale et la capacité de prendre des décisions en temps réel – des avantages précieux qui ne peuvent être reproduits dans un cadre virtuel. 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. Artis continue de collaborer avec ses locataires et de les soutenir afin de favoriser un retour au travail sécuritaire, sain et positif au cours des prochains mois.

Le contexte économique actuel, notamment la hausse des taux d'intérêt, continue de peser sur le secteur immobilier. Artis suit de près les tendances et les prévisions en matière de taux d'intérêt et elle est en discussion avec ses prêteurs et s'efforce de gérer au mieux l'échéancier de sa dette. D'un autre côté, ce contexte a eu une incidence sur les marchés publics et a entraîné des inefficacités sur les marchés immobiliers du secteur public, ce qui a créé pour Artis des occasions intéressantes, conformes à sa stratégie de placements axés sur la valeur.

Artis continuera de mettre l'accent sur l'amélioration de son bilan tout en affectant une partie du produit des activités de cession à de nouveaux placements immobiliers, y compris des titres immobiliers sous-évalués cotés en bourse et des acquisitions ou aménagements immobiliers à valeur ajoutée. La FPI continue de faire des progrès notables en ce qui a trait à la mise en œuvre du plan de transformation de l'entreprise, et le conseil et la direction demeurent fermement convaincus de la pertinence de la vision et de la stratégie de la FPI.

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

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

Au cours du deuxième trimestre de 2022, la FPI a publié son rapport annuel en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance, qui contient une description à jour des pratiques, des politiques et des objectifs de la FPI en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance et décrit les progrès enregistrés en 2021. Pour obtenir un exemplaire du rapport d'Artis en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance pour 2021, rendez-vous sur le site Web de la FPI à l'adresse suivante : www.artisreit.com/about-us/environmental-social-governance/.

Au 30 juin 2022, 9 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 18 immeubles avaient reçu la certification Energy Star.

Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet du programme détaillé sur le développement durable d'Artis, veuillez visiter le www.artisreit.com.

SURVOL DU DEUXIÈME TRIMESTRE

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les			Variation en %	Semestres clos les			Variation en %
	2022	30 juin 2021	Variation		2022	30 juin 2021	Variation	
Produits :								
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	91 055 \$	101 934 \$	(10 879) \$	(10,7) %	184 296 \$	208 950 \$	(24 654) \$	(11,8) %
Ventes de copropriétés	—	1 365	(1 365)	100,0 %	—	15 226	(15 226)	100,0 %
Total des produits	91 055	103 299	(12 244)	(11,9) %	184 296	224 176	(39 880)	(17,8) %
Bénéfice d'exploitation net	52 425 \$	62 037 \$	(9 612) \$	(15,5) %	103 887 \$	126 269 \$	(22 382) \$	(17,7) %
(Perte nette) bénéfice net	(19 556)	217 056	(236 612)	(109,0) %	217 457	288 916	(71 459)	(24,7) %
Total du bénéfice global	30 553	198 431	(167 878)	(84,6) %	244 329	253 422	(9 093)	(3,6) %
(Perte) bénéfice de base par part ordinaire	(0,20)	1,62	(1,82)	(112,3) %	1,74	2,11	(0,37)	(17,5) %
(Perte) bénéfice dilué par part ordinaire	(0,21)	1,61	(1,82)	(113,0) %	1,73	2,10	(0,37)	(17,6) %
Distributions par part :								
Parts ordinaires	0,15 \$	0,15 \$	— \$	— %	0,30 \$	0,29 \$	0,01 \$	3,4 %
Parts privilégiées – série A	0,35	0,35	—	— %	0,71	0,71	—	— %
Parts privilégiées – série E	0,34	0,34	—	— %	0,68	0,68	—	— %
Parts privilégiées – série I	0,38	0,38	—	— %	0,75	0,75	—	— %
FTO ¹	44 939 \$	45 428 \$	(489) \$	(1,1) %	86 947 \$	92 001 \$	(5 054) \$	(5,5) %
FTO par part ¹	0,38	0,34	0,04	11,8 %	0,72	0,69	0,03	4,3 %
FTO – ratio de distribution ¹	39,5 %	44,1 %		(4,6) %	41,7 %	42,0 %		(0,3) %
FTOA ¹	31 567 \$	32 795 \$	(1 228) \$	(3,7) %	61 138 \$	66 730 \$	(5 592) \$	(8,4) %
FTOA par part ¹	0,27	0,25	0,02	8,0 %	0,51	0,50	0,01	2,0 %
FTOA – ratio de distribution ¹	55,6 %	60,0 %		(4,4) %	58,8 %	58,0 %		0,8 %
Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹								
	0,7 %	(3,9) %		4,6 %	(1,0) %	(4,7) %		3,7 %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté ¹								
	3,35	3,86	(0,51)	(13,2) %	3,59	3,82	(0,23)	(6,0) %

1. Représente une mesure non conforme aux PCGR, 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.

(en milliers, sauf les montants par part)	30 juin 2022	31 décembre 2021	Variation en %
Total de l'actif	4 998 257 \$	4 576 024 \$	9,2 %
Total des passifs financiers non courants	1 159 071	1 166 123	(0,6) %
Valeur liquidative par part ¹	19,37	17,37	11,5 %
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	20,5 %	23,7 %	(3,2) %
Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute ¹	46,0 %	42,9 %	3,1 %
Actifs non grevés ¹	1 954 006 \$	1 902 748 \$	2,7 %

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'une période à l'autre en raison principalement de l'incidence des cessions d'immeubles effectuées en 2021 et 2022.

Au 30 juin 2022, le taux d'occupation du portefeuille déclaré d'Artis s'établissait à 92,0 % (compte tenu des contrats de location signés), en hausse par rapport à 91,6 % au 31 mars 2022. Au cours du deuxième trimestre, de nouveaux contrats de location visant une superficie de 227 201 pieds carrés et des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 388 424 pieds carrés ont été conclus. L'augmentation moyenne pondérée des loyers des baux renouvelés durant le deuxième trimestre par rapport aux loyers des baux expirés s'est chiffrée à 3,7 %.

(La perte nette) le bénéfice net et le total du bénéfice global ont subi l'incidence de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (une perte de 18 767 \$ au deuxième trimestre de 2022, comparativement à un profit de 173 874 \$ au deuxième trimestre de 2021), de la variation de la juste valeur des instruments financiers (une perte de 43 854 \$ au deuxième trimestre de 2022, comparativement à un profit de 6 026 \$ au deuxième trimestre de 2021) et d'une augmentation des charges d'intérêts (19 903 \$ au deuxième trimestre de 2022, comparativement à 17 562 \$ au deuxième trimestre de 2021).

Les baisses mentionnées ci-dessus ont été en partie compensées par une augmentation du bénéfice net (de la perte nette) des placements mis en équivalence (un bénéfice de 7 310 \$ au deuxième trimestre de 2022, comparativement à une perte de 136 \$ au deuxième trimestre de 2021), une augmentation des produits d'intérêts et des autres produits (5 016 \$ au deuxième trimestre de 2022, comparativement à 333 \$ au deuxième trimestre de 2021), une augmentation des produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres (2 169 \$ au deuxième trimestre de 2022, comparativement à 12 \$ au deuxième trimestre de 2021) et une diminution des charges générales (2 169 \$ au deuxième trimestre de 2022, comparativement à 3 145 \$ au deuxième trimestre de 2021).

Le change a influé sur les résultats financiers d'Artis, en raison d'une hausse du taux de change moyen du dollar américain par rapport au dollar canadien, qui s'est établi à 1,2765 au deuxième trimestre de 2022, comparativement à 1,2280 au deuxième trimestre de 2021.

Les FTO par part pour le deuxième trimestre de 2022 se sont établis à 0,38 \$, en hausse comparativement à 0,34 \$ pour le deuxième trimestre de 2021. Les FTOA par part se sont établis à 0,27 \$ pour le deuxième trimestre de 2022, en hausse par rapport à 0,25 \$ pour le deuxième trimestre de 2021. Au cours du deuxième trimestre de 2022, les FTO et les FTOA ont été principalement touchés par les cessions effectuées en 2021 et en 2022, ainsi que par la hausse des charges d'intérêts, facteurs contrebalancés en partie par la hausse des produits d'intérêts et des autres produits découlant du placement en parts privilégiées dans le cadre de la transaction relative à Cominar, par une hausse du bénéfice lié aux placements mis en équivalence découlant principalement du placement en parts ordinaires dans le cadre de la transaction relative à Cominar et par l'augmentation des produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres. 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 39,5 % et de 55,6 %, respectivement, au deuxième trimestre de 2022.

Bilan et situation de trésorerie

Au cours du deuxième trimestre de 2022, Artis a prélevé un montant net de 63 825 \$ sur ses facilités de crédit renouvelables, lequel a principalement servi aux fins de l'achat de titres de capitaux propres, du rachat de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités et du remboursement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance. En outre, au cours du deuxième trimestre de 2022, la FPI a émis des débetures de premier rang non garanties de série E d'une durée de trois ans pour un produit brut de 200 000 \$, et remboursé trois emprunts hypothécaires arrivant à échéance d'un montant de 26 980 \$. Le ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute s'établissait à 46,0 % au 30 juin 2022, comparativement à 42,9 % au 31 décembre 2021. Le ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté d'Artis s'est établi à 3,35 au deuxième trimestre de 2022, comparativement à 3,86 au deuxième trimestre de 2021.

Au deuxième trimestre de 2022, Artis a procédé à une offre publique de rachat dans le cours normal des activités en vue de racheter 3 543 855 parts ordinaires, pour un prix de marché total de 44 450 \$, ainsi que 25 200 parts privilégiées de série A, 22 500 parts privilégiées de série E et 11 600 parts privilégiées de série I, pour un prix de marché total de 1 442 \$. La FPI a racheté le nombre maximal de parts ordinaires permis en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités qui a été renouvelée le 17 décembre 2021.

Au 30 juin 2022, la valeur liquidative par part s'élevait à 19,37 \$, soit une hausse comparativement à 17,37 \$ au 31 décembre 2021. L'augmentation s'explique principalement par le bénéfice lié aux placements mis en équivalence, le bénéfice d'exploitation net, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement, l'incidence des rachats de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités et l'incidence du change, facteurs partiellement contrebalancés par les distributions aux porteurs de parts et par la perte liée à la juste valeur sur instruments financiers au cours de la période.

Distributions

Au deuxième trimestre de 2022, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 21 841 \$ (44 189 \$ en cumul annuel), lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 4 259 \$ (8 536 \$ en cumul annuel).

ACTIVITÉS DU PORTEFEUILLE

	Immeubles industriels		Immeubles de bureaux		Immeubles de 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 mars 2022	75	8 661	45	6 910	33	2 133	153	17 704
Nouveaux aménagements	1	119	—	—	—	—	1	119
Cessions	(1)	(138)	(1)	(100)	—	—	(2)	(238)
Portefeuille d'immeubles au 30 juin 2022	75	8 642	44	6 810	33	2 133	152	17 585

Nouveaux aménagements

Au cours du deuxième trimestre de 2022, Artis a procédé à des travaux d'aménagement pour le projet Blaine 35 I, un immeuble industriel de 118 500 pieds carrés situé dans la région des villes jumelles, au Minnesota.

Cessions

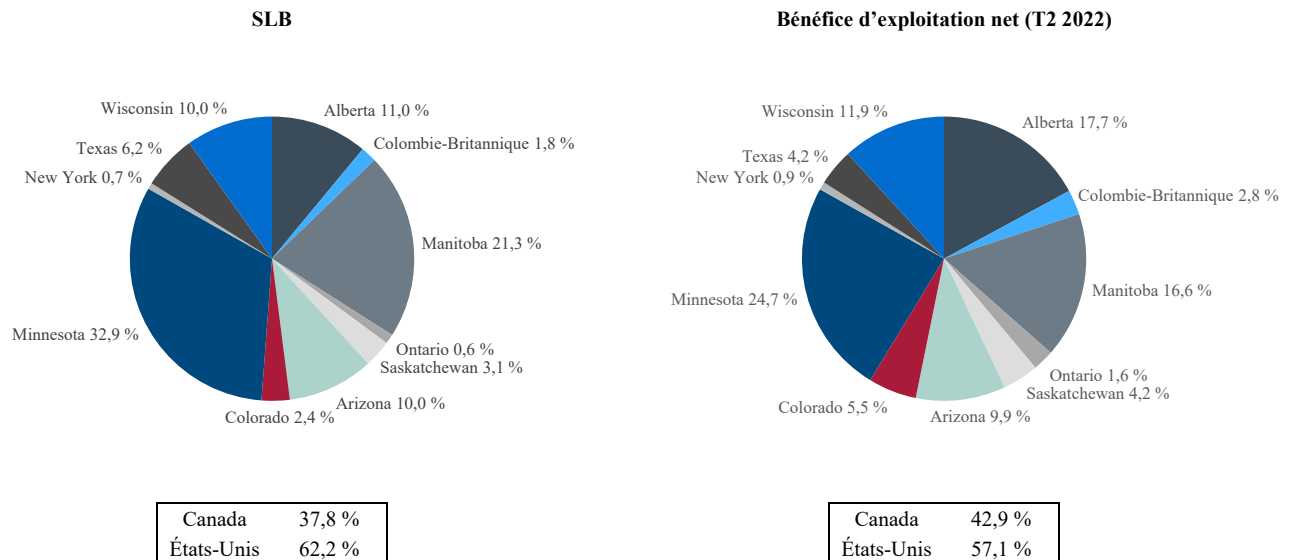
Au cours du deuxième trimestre de 2022, Artis a vendu un immeuble de bureaux et un immeuble industriel pour un prix de vente total de 68 742 \$. Le produit de la vente, déduction faite des coûts de 1 953 \$ et de la dette connexe de 20 729 \$, s'est établi à 46 060 \$.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

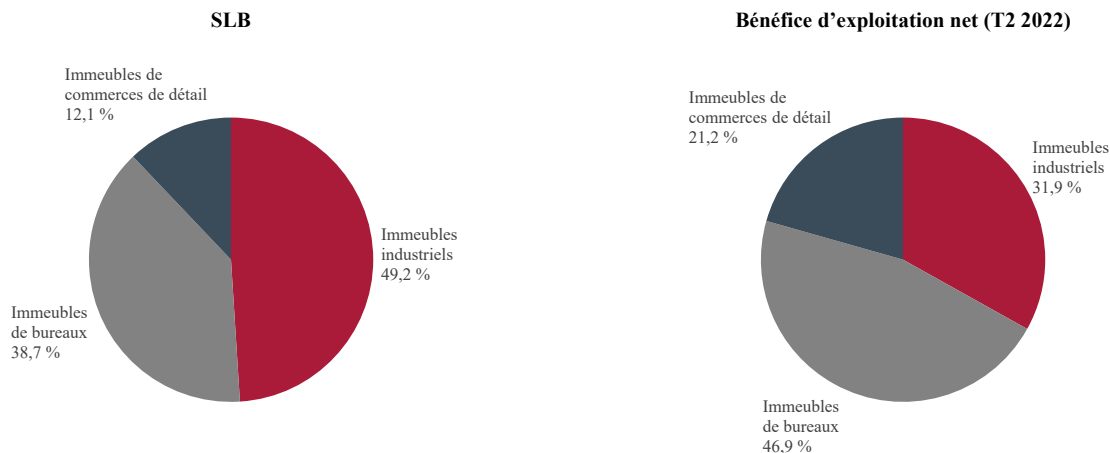
Au 30 juin 2022, le portefeuille de la FPI était composé de 152 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute (la « SLB ») totalisant environ 17,6 millions de pieds carrés (« pi² »).

La FPI détient également une participation dans 11 immeubles de placement, un immeuble de placement en cours d'aménagement, une parcelle de terrain destinée à l'aménagement et les immeubles acquis dans le cadre de la transaction relative à Cominar, 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	Immeuble	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	2,0 %	91,2 %	91,2 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	2	94	0,5 %	100,0 %	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	1 647	9,4 %	95,5 %	99,2 %
Immeubles industriels – Total			37	2 559	14,5 %	94,0 %	96,4 %
Immeubles de bureaux	Région du Grand Edmonton	Alberta	1	29	0,2 %	27,5 %	27,5 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	1	100	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	248	1,4 %	91,6 %	91,6 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,4 %	78,0 %	89,6 %
	Winnipeg	Manitoba	9	1 511	8,6 %	82,2 %	82,9 %
Immeubles de bureaux – Total			14	1 952	11,2 %	83,4 %	84,3 %
Immeubles de commerces de détail							
	Calgary	Alberta	5	342	2,0 %	95,7 %	95,7 %
	Fort McMurray	Alberta	8	180	1,0 %	78,7 %	87,0 %
	Grande Prairie	Alberta	5	355	2,0 %	65,5 %	65,5 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	5	459	2,6 %	95,3 %	96,0 %
	Saskatoon	Sask.	3	218	1,2 %	99,3 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	7	579	3,3 %	97,5 %	99,1 %
Immeubles de commerces de détail – Total			33	2 133	12,1 %	90,0 %	91,4 %
Total du portefeuille au Canada			84	6 644	37,8 %	89,6 %	91,2 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles industriels	Région du Grand Phoenix	Arizona	7	921	5,3 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	27	4 070	23,2 %	90,3 %	91,7 %
	Région du Grand Houston	Texas	4	1 092	6,2 %	100,0 %	100,0 %
Immeubles industriels – Total			38	6 083	34,7 %	93,5 %	94,4 %
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	2	430	2,4 %	89,9 %	89,9 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	4	834	4,7 %	91,8 %	93,5 %
	Madison	Wisconsin	16	1 762	10,0 %	86,0 %	86,9 %
	New Hartford	New York	1	123	0,7 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	7	1 709	9,7 %	88,4 %	90,6 %
Immeubles de bureaux – Total			30	4 858	27,5 %	88,6 %	89,9 %
Total du portefeuille aux États-Unis			68	10 941	62,2 %	91,3 %	92,4 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			152	17 585	100,0 %	90,7 %	92,0 %

1. L'information est présentée au 30 juin 2022 et exclut les immeubles présentés dans la rubrique « Nouveaux aménagements en cours » ci-après ainsi que les immeubles détenus dans les placements mis en équivalence.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 juin 2022 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

Nouveaux aménagements en cours

Au 30 juin 2022, Artis avait deux projets d'aménagement en cours : 300 Main et 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. Il 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. Au cours du premier trimestre de 2022, Earls Kitchen & Bar, qui occupe une superficie d'environ 7 400 pieds carrés, a emménagé dans ses locaux au rez-de-chaussée de l'immeuble. La prélocation des 20 premiers étages résidentiels sur un total de 40 est en cours.

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. Au cours du deuxième trimestre de 2022, les travaux de construction de la première phase du projet, Blaine 35 I, qui représente 118 500 pieds carrés de superficie locative, ont été achevés. Environ 73,4 % du bâtiment était loué au moment de l'achèvement des travaux de construction, tandis que la location du reste du bâtiment est en cours. Les travaux de construction de la deuxième phase du projet, Blaine 35 II, sont en cours et le projet comprendra deux immeubles qui devraient totaliser environ 198 900 pieds carrés de superficie locative à l'achèvement des travaux. La prélocation est en cours et Artis a négocié des baux pour environ 50,3 % de la superficie brute locative de Blaine 35 II.

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 – Phases futures
Immeubles de bureaux	Madison	Wisconsin	43	1630 Aspen
Immeubles de bureaux	Madison	Wisconsin	50	Heartland Trail Land

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

Initiatives de changement de zonage et de densification

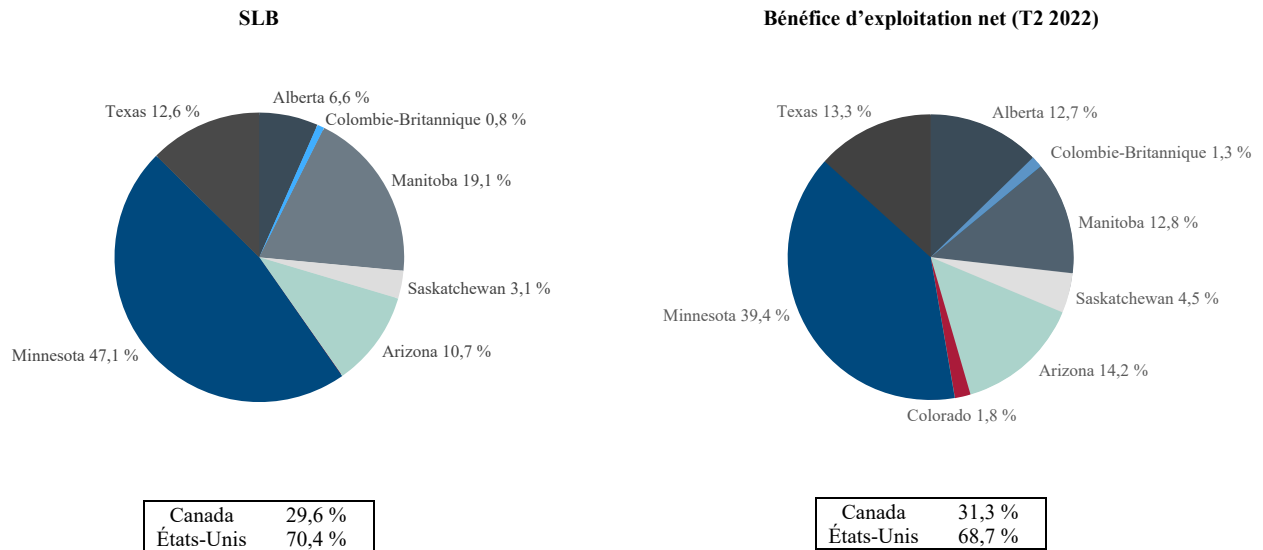
Artis évalue une possibilité en ce qui a trait à un projet de densification à Poco Place, à Port Coquitlam, en Colombie-Britannique. Ce site offre un accès à des routes importantes et se trouve en bordure de quatre rues, y compris l'autoroute Lougheed, un corridor de dégagement d'est en ouest. Les plans 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 du Canada et des États-Unis. Au 30 juin 2022, le portefeuille d'immeubles industriels de la FPI était composé de 75 immeubles d'une superficie locative brute totalisant environ 8,6 millions de pieds carrés.

Au 30 juin 2022, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles industriels d'Artis s'établissait à 1 392 950 \$, ce qui représente 49,2 % de la SLB de la FPI au 30 juin 2022, et 31,9 % du bénéfice d'exploitation net du deuxième trimestre de 2022. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles industriels de la FPI par région.

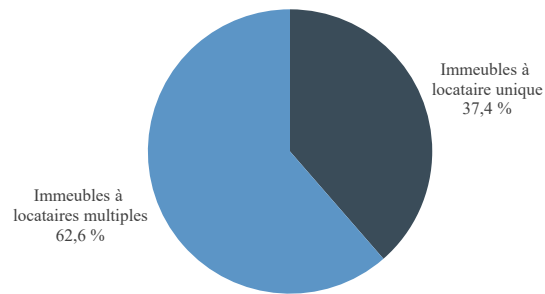


Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles industriels de la FPI.

	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021	T2 2021	T1 2021	T4 2020	T3 2020
Nombre d'immeubles	75	75	76	74	103	102	102	103
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	95,0 %	95,2 %	95,5 %	95,6 %	96,5 %	97,9 %	96,4 %	96,7 %
Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	4,5 %	0,0 %	(3,0) %	(1,4) %	(4,2) %	1,1 %	0,9 %	1,9 %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	167 209	157 318	435 376	138 716	214 085	327 096	37 004	151 354
Augmentation du taux de location moyen pondéré	18,3 %	12,2 %	23,1 %	3,7 %	13,3 %	8,5 %	29,4 %	24,8 %

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 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 deuxième trimestre de 2022.



Le portefeuille d'immeubles industriels d'Artis comprend 285 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,0 ans. La FPI tire approximativement 37,3 % 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	7,9 %	111	1,3 %	7,5
PBP, Inc.	États-Unis	4,2 %	519	6,0 %	9,4
Silent Aire USA Inc.	États-Unis	3,4 %	289	3,3 %	5,5
Civeo Canada Ltd.	Canada	3,1 %	72	0,8 %	6,0
Les Aliments Maple Leaf Inc.	Canada	2,6 %	163	1,9 %	7,0
Distribution Alternatives, Inc.	États-Unis	2,5 %	403	4,7 %	10,5
SunGard Recovery Services Inc.	États-Unis	2,4 %	99	1,1 %	3,5
Home Depot	États-Unis	2,1 %	100	1,2 %	8,6
Viking Electric Supply, Inc.	États-Unis	2,0 %	200	2,3 %	1,7
St. Jude Medical Cardiology Division, Inc.	États-Unis	2,0 %	185	2,1 %	1,8
Total		32,2 %	2 141	24,7 %	7,0

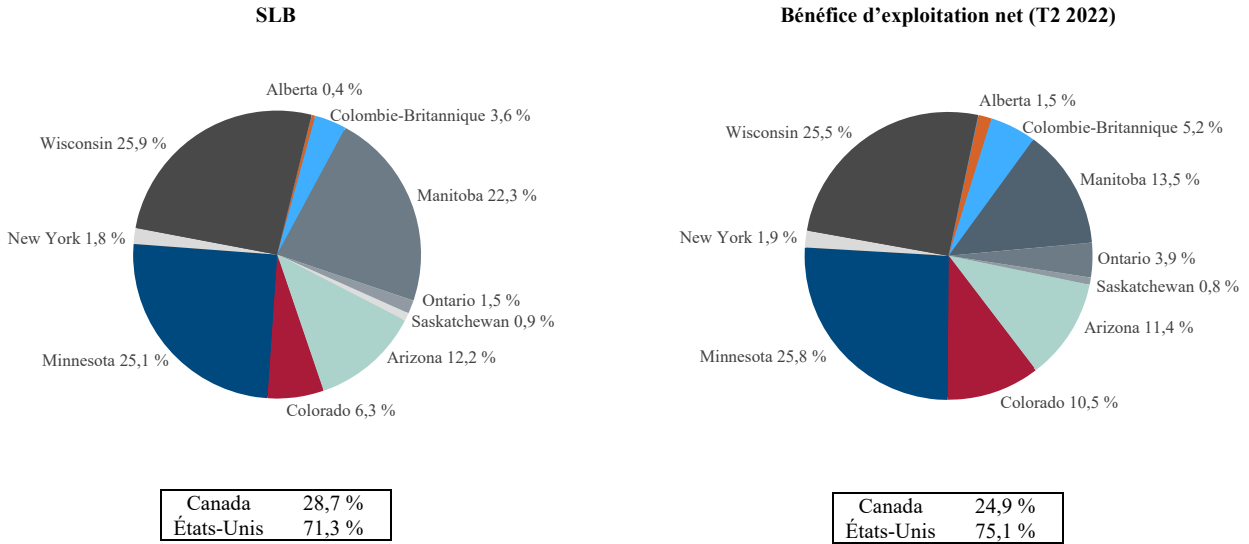
1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles. Exclut les immeubles en cours d'aménagement et les immeubles détenus dans les placements mis en équivalence.

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 30 juin 2022, le portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI était composé de 44 immeubles d'une superficie locative brute totalisant environ 6,8 millions de pieds carrés.

Au 30 juin 2022, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis s'établissait à 1 750 583 \$, ce qui représente 38,7 % de la SLB de la FPI au 30 juin 2022, et 46,9 % du bénéfice d'exploitation net du deuxième trimestre de 2022. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI par région.

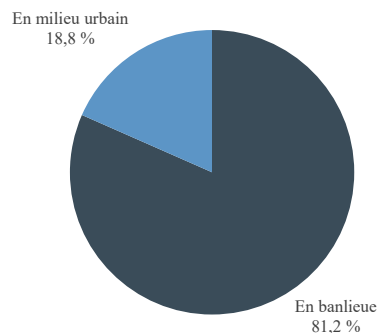


Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI.

	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021	T2 2021	T1 2021	T4 2020	T3 2020
Nombre d'immeubles	44	45	47	53	52	53	53	56
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	88,3 %	87,2 %	86,4 %	85,9 %	86,0 %	86,3 %	86,8 %	87,6 %
Recul du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	(1,4) %	(6,4) %	(4,0) %	(8,7) %	(9,2) %	(10,4) %	(9,4) %	(3,5) %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	143 219	22 302	286 546	105 402	48 738	111 941	175 345	357 511
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré	1,0 %	7,9 %	(2,6) %	0,9 %	7,8 %	(1,6) %	(3,1) %	10,4 %

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 deuxième trimestre de 2022.



Le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis comprend 495 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,7 ans. La FPI tire environ 49,2 % 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 et provinciaux et d'organismes municipaux.

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

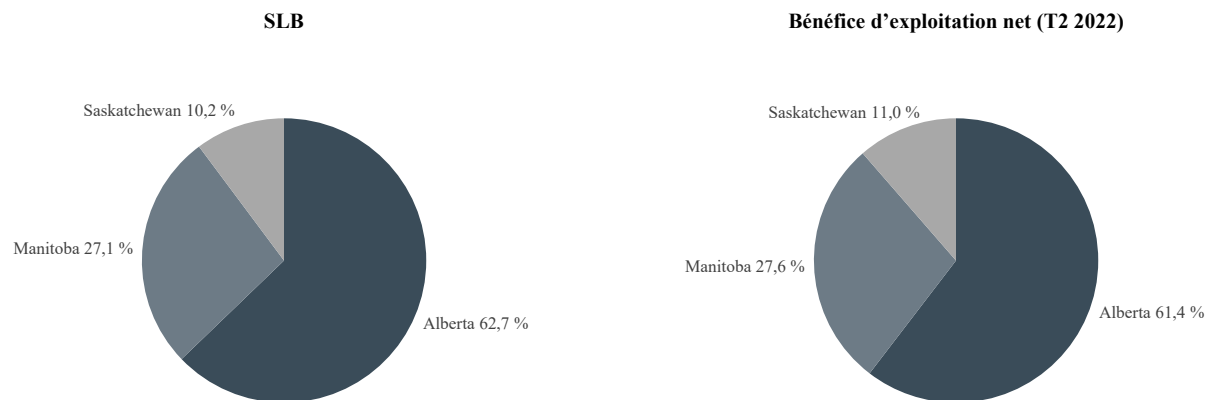
Locataire	Emplacement du locataire	Pourcentage du total des produits bruts liés aux immeubles industriels ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB des immeubles de bureaux	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Organismes gouvernementaux	Canada	5,2 %	299	4,4 %	8,2
AT&T	États-Unis	4,4 %	257	3,8 %	0,7
Bell MTS	Canada	4,0 %	214	3,1 %	4,5
Prime Therapeutics, LLC	États-Unis	3,9 %	386	5,7 %	12,3
TDS Telecommunications Corporation	États-Unis	3,1 %	173	2,5 %	5,7
Catalent Pharma Solutions, LLC	États-Unis	2,9 %	233	3,4 %	14,1
CB Richard Ellis, Inc.	États-Unis	2,6 %	108	1,6 %	4,5
Société de Recettes illimitées	Canada	2,3 %	100	1,5 %	6,5
UCare Minnesota	États-Unis	2,0 %	124	1,8 %	11,1
Telephone and Data Systems, LLC	États-Unis	1,7 %	105	1,5 %	1,8
Total		32,1 %	1 999	29,3 %	7,6

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 30 juin 2022, le portefeuille d'immeubles de commerces de détail de la FPI était composé de 33 immeubles d'une superficie locative brute totalisant environ 2,1 millions de pieds carrés.

Au 30 juin 2022, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis s'établissait à 683 374 \$, ce qui représente 12,1 % de la SLB de la FPI au 30 juin 2022, et 21,2 % du bénéfice d'exploitation net du deuxième trimestre de 2022. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles de commerces de détail de la FPI par région.

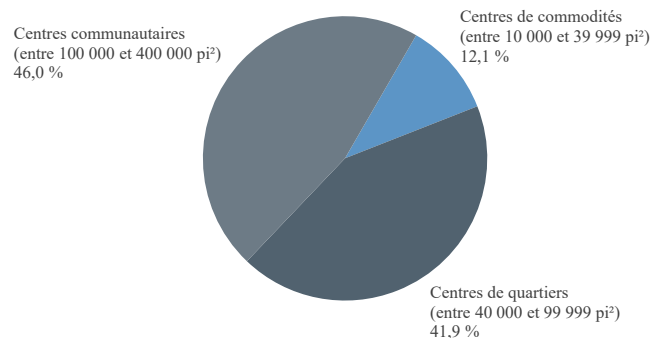


Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles de commerces de détail de la FPI.

	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021	T2 2021	T1 2021	T4 2020	T3 2020
Nombre d'immeubles	33	33	33	33	36	39	39	42
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	91,4 %	91,4 %	91,5 %	91,5 %	90,8 %	90,6 %	90,7 %	89,5 %
(Recul) croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	(0,6) %	2,9 %	3,5 %	1,6 %	13,8 %	(4,0) %	(5,8) %	(0,9) %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	77 996	76 195	64 609	85 350	63 574	39 176	34 866	105 188
(Diminution) augmentation du taux de location moyen pondéré	(3,8) %	4,5 %	(2,0) %	2,4 %	1,5 %	6,3 %	(0,3) %	(13,3) %

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 deuxième trimestre de 2022.



Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis comprend 398 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 4,0 ans. La FPI tire environ 62,3 % 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 bureaux	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Cineplex Entertainment LP	Canada	3,6 %	108	5,1 %	3,4
Corporation Shoppers Drug Mart	Canada	3,6 %	64	3,0 %	4,7
Sport Chek International Ltd.	Canada	3,2 %	81	3,8 %	0,9
Winners	Canada	2,5 %	84	3,9 %	4,0
Jysk Linen 'n Furniture	Canada	2,4 %	75	3,5 %	3,0
The Brick	Canada	2,3 %	62	2,9 %	2,9
Mark's Work Warehouse	Canada	2,1 %	44	2,1 %	4,2
Lucky Supermarket	Canada	1,8 %	51	2,4 %	15,4
PetSmart, Inc.	Canada	1,7 %	40	1,9 %	1,3
Sobeys	Canada	1,5 %	37	1,7 %	5,8
Total		24,7 %	646	30,3 %	4,2

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.

Portefeuille d'immeubles résidentiels

Le portefeuille d'immeubles résidentiels d'Artis consiste en un projet d'aménagement, 300 Main, à Winnipeg, au Manitoba. Au 30 juin 2022, la juste valeur du portefeuille résidentiel d'Artis se chiffrait à 189 931 \$.

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 30 juin 2022 et pour les quatre trimestres précédents se présentent comme suit :

Taux d'occupation par catégorie d'actifs¹

	T2 2022 Pourcentage réservé ²	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021	T2 2021
Immeubles industriels	95,0 %	93,6 %	94,5 %	93,9 %	93,9 %	94,8 %
Immeubles de bureaux	88,3 %	87,1 %	83,1 %	83,5 %	83,3 %	84,6 %
Immeubles de commerces de détail	91,4 %	90,0 %	89,9 %	90,2 %	90,5 %	90,1 %
Total du portefeuille	92,0 %	90,7 %	89,5 %	89,4 %	89,1 %	90,6 %

Taux d'occupation par région¹

	T2 2022 Pourcentage réservé ²	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021	T2 2021
Canada :						
Alberta	85,6 %	84,7 %	84,8 %	86,8 %	82,6 %	83,7 %
Colombie-Britannique	93,5 %	93,5 %	91,8 %	91,8 %	97,4 %	97,5 %
Manitoba	92,6 %	90,4 %	90,4 %	90,8 %	91,7 %	91,3 %
Ontario	100,0 %	100,0 %	89,9 %	88,2 %	87,6 %	94,9 %
Saskatchewan	98,8 %	97,2 %	97,0 %	96,5 %	96,5 %	96,1 %
Total – Canada	91,2 %	89,6 %	89,4 %	90,1 %	88,8 %	90,7 %
États-Unis :						
Arizona	96,9 %	96,1 %	87,4 %	88,4 %	88,4 %	92,0 %
Colorado	89,9 %	89,9 %	92,3 %	93,0 %	88,6 %	90,1 %
Minnesota	91,4 %	89,7 %	88,7 %	87,1 %	88,1 %	89,3 %
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	86,9 %	86,0 %	86,5 %	86,3 %	87,2 %	86,9 %
Total – États-Unis	92,4 %	91,3 %	89,6 %	88,9 %	89,2 %	90,5 %
Total du portefeuille	92,0 %	90,7 %	89,5 %	89,4 %	89,1 %	90,6 %

1. L'information est en date du 30 juin 2022 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 30 juin 2022 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

ACTIVITÉS DE LOCATION DU PORTEFEUILLE ET DÉLAIS D'EXPIRATION DES CONTRATS DE LOCATION**Sommaire des renouvellements¹**

	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021	T2 2021	T1 2021	T4 2020	T3 2020
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	388 424	255 815	746 531	329 468	326 397	478 213	247 215	614 053
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré	3,7 %	7,8 %	3,9 %	2,0 %	7,3 %	4,3 %	(0,5) %	6,1 %

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.

Au deuxième trimestre de 2022, une superficie de 388 424 pieds carrés a fait l'objet d'un renouvellement assorti d'une hausse du taux de location moyen pondéré de 3,7 %, comparativement à une superficie de 326 397 pieds carrés renouvelée avec une hausse du taux de location moyen pondéré de 7,3 % au deuxième trimestre de 2021.

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

Échéances des contrats de location et taux de location

Les loyers en vigueur correspondent au taux de location annuel net moyen pondéré par pied carré au 30 juin 2022 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 30 juin 2022 étaient supérieurs de 1,5 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, alors qu'ils leur étaient supérieurs de 0,1 % au 31 mars 2022. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2022 et en 2023 sont inférieurs de 1,1 % et supérieurs de 5,5 %, respectivement, aux loyers en vigueur.

Les tableaux ci-dessous présentent de l'information sur les échéances des contrats de location et sur les taux de location en fonction de la quote-part détenue de la SLB des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique « 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	548 879	3,1 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	7 033	— %	s.o.	s.o.
2022	856 731	4,9 %	7,48 \$	7,63 \$
2023	978 344	5,6 %	6,67 \$	6,93 \$
2024	1 423 164	8,1 %	6,28 \$	6,76 \$
2025	591 076	3,4 %	9,96 \$	10,31 \$
2026 +	4 236 803	24,1 %	7,62 \$	7,73 \$
	8 642 030	49,2 %	7,43 \$	7,64 \$
<i>Immeubles de bureaux :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	879 748	5,0 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	28 908	0,2 %	s.o.	s.o.
2022	538 791	3,1 %	20,80 \$	19,98 \$
2023	864 057	4,9 %	18,49 \$	20,34 \$
2024	438 855	2,5 %	20,01 \$	19,55 \$
2025	468 710	2,7 %	19,54 \$	19,26 \$
2026 +	3 590 595	20,3 %	17,93 \$	18,24 \$
	6 809 664	38,7 %	18,56 \$	18,88 \$
<i>Immeubles de commerces de détail :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	213 248	1,2 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	11 930	0,1 %	s.o.	s.o.
2022	189 664	1,1 %	25,73 \$	26,01 \$
2023	440 533	2,5 %	22,87 \$	22,71 \$
2024	301 577	1,7 %	24,62 \$	23,62 \$
2025	247 021	1,4 %	25,30 \$	24,73 \$
2026 +	729 768	4,1 %	23,79 \$	23,97 \$
	2 133 741	12,1 %	24,10 \$	23,93 \$
<i>Total du portefeuille :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	1 641 875	9,3 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	47 871	0,3 %	s.o.	s.o.
2022	1 585 186	9,1 %	14,19 \$	14,03 \$
2023	2 282 934	13,0 %	14,27 \$	15,05 \$
2024	2 163 596	12,3 %	11,62 \$	11,71 \$
2025	1 306 807	7,5 %	16,30 \$	16,25 \$
2026 +	8 557 166	48,5 %	13,33 \$	13,53 \$
	17 585 435	100,0 %	13,56 \$	13,77 \$

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	297 150	1,7 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	18 963	0,1 %	s.o.	s.o.
2022	169 626	1,0 %	25,07 \$	25,16 \$
2023	308 237	1,8 %	23,99 \$	23,09 \$
2024	177 767	1,0 %	24,34 \$	23,01 \$
2025	233 619	1,3 %	23,94 \$	23,46 \$
2026 +	730 866	4,1 %	21,82 \$	21,25 \$
	1 936 228	11,0 %	23,15 \$	22,52 \$
<i>Colombie-Britannique :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	20 825	0,1 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	1 146	— %	s.o.	s.o.
2022	19 541	0,1 %	23,35 \$	23,25 \$
2023	35 210	0,2 %	24,21 \$	29,33 \$
2024	28 126	0,2 %	30,08 \$	31,91 \$
2025	5 872	— %	33,93 \$	35,28 \$
2026 +	210 005	1,2 %	17,77 \$	19,28 \$
	320 725	1,8 %	20,37 \$	22,23 \$
<i>Manitoba :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	357 582	1,9 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	11 195	0,2 %	s.o.	s.o.
2022	310 279	1,8 %	9,52 \$	8,91 \$
2023	500 714	2,8 %	10,73 \$	11,46 \$
2024	475 885	2,7 %	14,44 \$	14,11 \$
2025	389 970	2,2 %	13,16 \$	13,17 \$
2026 +	1 690 729	9,7 %	13,32 \$	13,69 \$
	3 736 354	21,3 %	12,72 \$	12,92 \$
<i>Ontario :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	—	— %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	— %	s.o.	s.o.
2022	—	— %	— \$	— \$
2023	—	— %	— \$	— \$
2024	—	— %	— \$	— \$
2025	—	— %	— \$	— \$
2026 +	100 398	0,6 %	28,42 \$	28,00 \$
	100 398	0,6 %	28,42 \$	28,00 \$
<i>Saskatchewan :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	15 641	0,1 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	— %	s.o.	s.o.
2022	144 993	0,8 %	11,64 \$	12,60 \$
2023	45 942	0,3 %	20,01 \$	19,50 \$
2024	43 841	0,2 %	25,56 \$	24,36 \$
2025	12 339	0,1 %	26,52 \$	26,41 \$
2026 +	288 211	1,6 %	17,49 \$	16,19 \$
	550 967	3,1 %	16,99 \$	16,41 \$
<i>Arizona :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	68 612	0,4 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	3 562	— %	s.o.	s.o.
2022	199 430	1,1 %	19,39 \$	18,87 \$
2023	145 760	0,8 %	23,35 \$	22,87 \$
2024	148 094	0,8 %	12,88 \$	14,35 \$
2025	281 056	1,6 %	15,51 \$	16,21 \$
2026 +	908 079	5,3 %	17,84 \$	18,97 \$
	1 754 593	10,0 %	17,68 \$	18,43 \$
<i>Colorado :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	43 374	0,2 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	4 759	— %	s.o.	s.o.
2022	24 648	0,2 %	30,07 \$	27,16 \$
2023	278 327	1,5 %	19,94 \$	23,41 \$
2024	16 822	0,1 %	31,23 \$	28,29 \$
2025	45 112	0,3 %	29,67 \$	28,33 \$
2026 +	16 637	0,1 %	31,93 \$	29,32 \$
	429 679	2,4 %	22,76 \$	24,70 \$

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>Minnesota :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	592 873	3,4 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	4 591	— %	s.o.	s.o.
2022	269 797	1,6 %	9,33 \$	9,30 \$
2023	682 567	3,9 %	7,39 \$	7,62 \$
2024	1 071 484	6,2 %	6,11 \$	6,51 \$
2025	194 147	1,1 %	12,16 \$	11,74 \$
2026 +	2 963 974	16,7 %	10,36 \$	10,55 \$
	5 779 433	32,9 %	9,10 \$	9,31 \$
<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	—	0,1 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	— %	s.o.	s.o.
2022	128 625	0,7 %	5,45 \$	5,28 \$
2023	—	— %	— \$	— \$
2024	36 501	0,2 %	9,22 \$	8,40 \$
2025	46 111	0,3 %	9,38 \$	8,40 \$
2026 +	880 530	4,9 %	6,32 \$	5,82 \$
	1 091 767	6,2 %	6,44 \$	5,95 \$
<i>Wisconsin :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	245 818	1,4 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	3 655	— %	s.o.	s.o.
2022	318 247	1,8 %	16,71 \$	16,66 \$
2023	203 174	1,2 %	13,62 \$	16,16 \$
2024	124 869	0,7 %	15,78 \$	16,63 \$
2025	98 581	0,6 %	15,77 \$	16,06 \$
2026 +	767 737	4,3 %	14,24 \$	14,90 \$
	1 762 081	10,0 %	14,90 \$	15,66 \$
<i>Total du portefeuille :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	1 641 875	9,3 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	47 871	0,3 %	s.o.	s.o.
2022	1 585 186	9,1 %	14,19 \$	14,03 \$
2023	2 282 934	13,0 %	14,27 \$	15,05 \$
2024	2 163 596	12,3 %	11,62 \$	11,71 \$
2025	1 306 807	7,5 %	16,30 \$	16,25 \$
2026 +	8 557 166	48,5 %	13,33 \$	13,53 \$
	17 585 435	100,0 %	13,56 \$	13,77 \$

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

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et six États américains et se composent d'immeubles industriels, d'immeubles de bureaux et d'immeubles de commerces de détail. Pour le trimestre clos le 30 juin 2022, les cinq principaux segments qui composent le portefeuille de la FPI (selon le bénéfice d'exploitation net) étaient les immeubles industriels de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Madison, les immeubles de bureaux de Winnipeg et les immeubles de commerces de détail de Winnipeg.

Segment des immeubles industriels de la région des villes jumelles

Le segment des immeubles industriels de la région des villes jumelles représente 12,3 % du bénéfice d'exploitation net au deuxième trimestre de 2022 et 23,2 % 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 4,1 % au 30 juin 2022, en baisse par rapport à 4,4 % au 31 mars 2022. Le loyer moyen demandé sur le marché était de 6,56 \$ par pied carré au 30 juin 2022, en hausse par rapport à 6,48 \$ par pied carré au 31 mars 2022. Au 30 juin 2022, le segment des immeubles industriels de la région des villes jumelles du portefeuille d'Artis était occupé à 90,3 %; ce taux est stable par rapport à 91,7 % au 31 mars 2022. Pour le reste de 2022, une superficie de 210 681 pieds carrés devra être relouée, soit 1,2 % de la SLB du portefeuille global; 68,3 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 juin 2022. Des contrats de location couvrant 42,4 % 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 la région des villes jumelles

Le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles représente 12,3 % du bénéfice d'exploitation net au deuxième trimestre de 2022 et 9,7 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct dans le marché des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 20,4 % au 30 juin 2022, inchangé par rapport à 20,4 % au 31 mars 2022. Au 30 juin 2022, le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles du portefeuille d'Artis était occupé à 88,4 %, en hausse par rapport à 81,9 % au 31 mars 2022. Pour le reste de 2022, une superficie de 59 116 pieds carrés devra être relouée, soit 0,3 % de la SLB du portefeuille global; 66,7 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 juin 2022. Des contrats de location couvrant 72,4 % 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 deuxième trimestre de 2022 et 10,0 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 30 juin 2022, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de Madison du portefeuille d'Artis était de 86,0 %, comparativement à 86,5 % au 31 mars 2022. Pour le reste de 2022, une superficie de 318 247 pieds carrés devra être relouée, soit 1,8 % de la SLB du portefeuille global; 81,5 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 juin 2022. Des contrats de location couvrant 43,6 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de Madison 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 6,7 % du bénéfice d'exploitation net au deuxième trimestre de 2022 et 8,6 % 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 13,6 % au 30 juin 2022, comparativement à 12,9 % au 31 mars 2022. Au 30 juin 2022, le segment des immeubles de bureaux de Winnipeg du portefeuille d'Artis était occupé à 82,2 %, en hausse par rapport à 82,0 % au 31 mars 2022. Pour le reste de 2022, une superficie de 17 835 pieds carrés devra être relouée, soit 0,1 % de la SLB du portefeuille global; 22,3 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 juin 2022. Des contrats de location couvrant 53,5 % de la SLB du total 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 5,8 % du bénéfice d'exploitation net au deuxième trimestre de 2022 et 3,3 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 30 juin 2022, le segment des immeubles de commerces de détail de Winnipeg du portefeuille d'Artis était occupé à 97,5 %, en hausse par rapport à 96,7 % au 31 mars 2022. Pour le reste de 2022, une superficie de 20 641 pieds carrés devra être relouée, soit 0,1 % de la SLB du portefeuille global; 63,0 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 juin 2022. Des contrats de location couvrant 42,1 % de la SLB du total du segment des immeubles de commerces de détail de Winnipeg d'Artis viendront à expiration en 2026 ou par la suite.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION ET FINANCIERS**BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET**

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2022	30 juin 2021	2022	30 juin 2021
Produits locatifs tirés des immeubles de placement				
Produits locatifs	95 554 \$	106 849 \$	193 112 \$	218 872 \$
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(6 429)	(6 420)	(12 835)	(12 743)
Ajustements des loyers de manière linéaire	243	1 178	531	2 217
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	1 687	327	3 488	604
Ventes de copropriétés ¹	—	1 365	—	15 226
	91 055	103 299	184 296	224 176
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	38 630	40 030	80 409	83 772
Coûts des ventes d'unités en copropriété ¹	—	1 232	—	14 135
Bénéfice d'exploitation net	52 425 \$	62 037 \$	103 887 \$	126 269 \$

1. En 2021, la FPI a achevé la conversion d'un immeuble industriel en unités commerciales en copropriété, et toutes les unités ont été vendues au cours de l'exercice.

Les produits locatifs représentent les produits reçus des locataires principalement aux termes de contrats de location.

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.

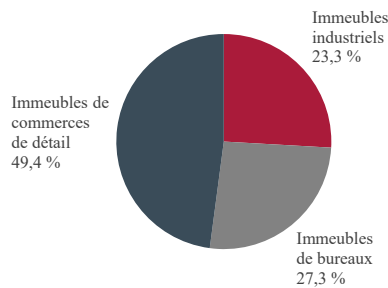
Les charges d'exploitation des immeubles comprennent les coûts se rapportant à l'entretien intérieur et extérieur, aux assurances, aux services publics et aux frais de gestion des immeubles. Les charges d'exploitation des immeubles comprennent également la charge pour créances irrécouvrables de 319 \$ au deuxième trimestre de 2022 (cumul annuel – 335 \$), comparativement à 91 \$ au deuxième trimestre de 2021 (cumul annuel – 226 \$).

Bénéfice d'exploitation net par catégorie d'actifs

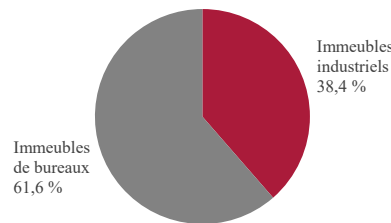
	Trimestres clos les 30 juin			Semestres clos les 30 juin		
	2022	2021	Variation	2022	2021	Variation
Canada :						
Immeubles industriels	5 221 \$	10 585 \$	(5 364) \$	10 945 \$	22 015 \$	(11 070) \$
Immeubles de bureaux	6 132	9 002	(2 870)	11 936	18 082	(6 146)
Immeubles de commerces de détail	11 087	12 184	(1 097)	21 692	24 613	(2 921)
	22 440	31 771	(9 331)	44 573	64 710	(20 137)
États-Unis :						
Immeubles industriels	11 491	11 961	(470)	22 798	23 814	(1 016)
Immeubles de bureaux	18 438	18 243	195	36 458	37 646	(1 188)
	29 929	30 204	(275)	59 256	61 460	(2 204)
Total du portefeuille :						
Immeubles industriels	16 712	22 546	(5 834)	33 743	45 829	(12 086)
Immeubles de bureaux	24 570	27 245	(2 675)	48 394	55 728	(7 334)
Immeubles de commerces de détail	11 087	12 184	(1 097)	21 692	24 613	(2 921)
	52 369	61 975	(9 606)	103 829	126 170	(22 341)
FPI	56	62	(6)	58	99	(41)
Bénéfice d'exploitation net	52 425 \$	62 037 \$	(9 612) \$	103 887 \$	126 269 \$	(22 382) \$

Au deuxième trimestre de 2022, les segments des immeubles industriels, des immeubles de bureaux et des immeubles de commerces de détail canadiens ont principalement été touchés par les cessions dans chaque segment en 2021 et par les cessions dans les segments des immeubles industriels et des immeubles de bureaux en 2022. Le bénéfice d'exploitation net généré par la vente d'unités en copropriété au deuxième trimestre de 2021 a également eu une incidence sur le segment des immeubles industriels au Canada.

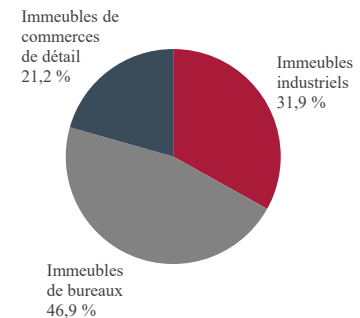
Portefeuille au Canada (T2 2022)



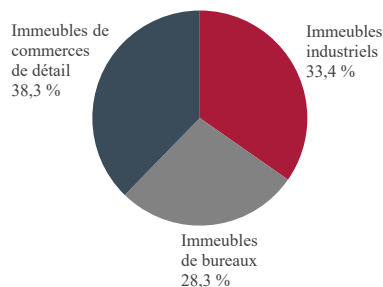
Portefeuille aux États-Unis (T2 2022)



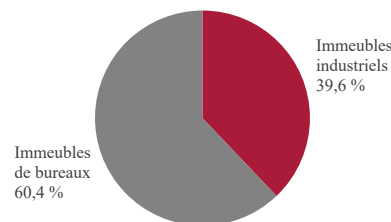
Total du portefeuille (T2 2022)



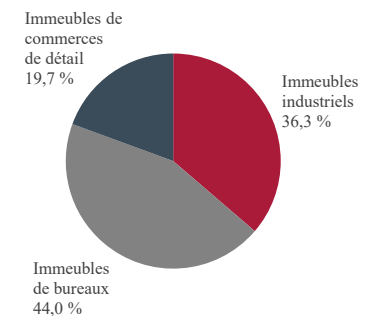
Portefeuille au Canada (T2 2021)



Portefeuille aux États-Unis (T2 2021)



Total du portefeuille (T2 2021)



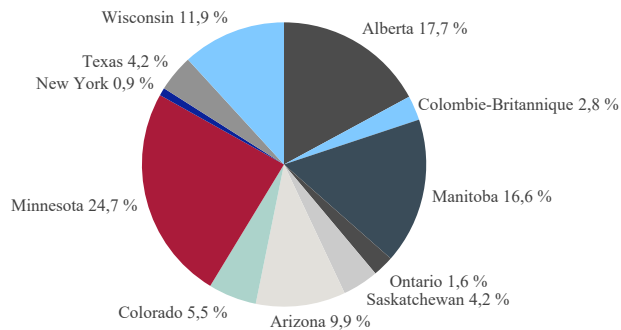
Bénéfice d'exploitation net par région

	Trimestres clos les			Semestres clos les		
	2022	30 juin 2021	Variation	2022	30 juin 2021	Variation
Canada :						
Alberta	9 245 \$	10 963 \$	(1 718) \$	18 062 \$	21 265 \$	(3 203) \$
Colombie-Britannique	1 468	1 565	(97)	2 897	2 932	(35)
Manitoba	8 700	9 654	(954)	17 249	19 401	(2 152)
Ontario	841	6 591	(5 750)	2 054	14 087	(12 033)
Saskatchewan	2 186	2 998	(812)	4 311	7 025	(2 714)
	22 440	31 771	(9 331)	44 573	64 710	(20 137)
États-Unis :						
Arizona	5 163	6 517	(1 354)	10 407	12 923	(2 516)
Colorado	2 895	1 778	1 117	5 742	3 727	2 015
Minnesota	12 928	13 403	(475)	25 474	27 655	(2 181)
New York	468	463	5	929	1 049	(120)
Texas	2 219	1 945	274	4 377	4 012	365
Wisconsin	6 256	6 098	158	12 327	12 094	233
	29 929	30 204	(275)	59 256	61 460	(2 204)
Total du portefeuille	52 369	61 975	(9 606)	103 829	126 170	(22 341)
FPI	56	62	(6)	58	99	(41)
Bénéfice d'exploitation net	52 425 \$	62 037 \$	(9 612) \$	103 887 \$	126 269 \$	(22 382) \$

Au deuxième trimestre de 2022, le bénéfice d'exploitation net a diminué en Alberta, au Manitoba, en Ontario et en Saskatchewan, principalement en raison des cessions. Le bénéfice d'exploitation net a diminué en Alberta, au Manitoba et en Arizona en raison de la hausse du taux d'occupation dans certains immeubles. Le bénéfice d'exploitation net généré par la vente d'unités en copropriété au deuxième trimestre de 2021 a également eu une incidence en Ontario. Le bénéfice d'exploitation net a augmenté au Colorado, grâce aux revenus liés à la résiliation de contrats de location.

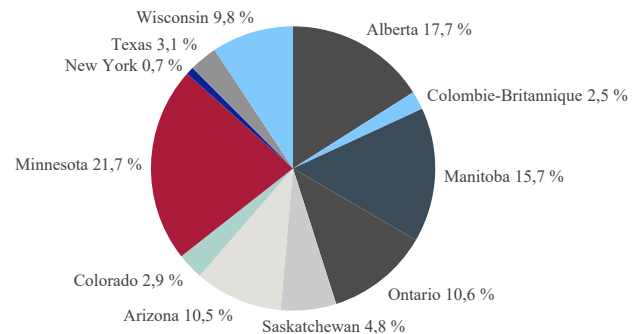
Le portefeuille aux États-Unis a également subi l'incidence du taux de change.

Total du portefeuille (T2 2022)



Canada	42,9 %
États-Unis	57,1 %

Total du portefeuille (T2 2021)



Canada	51,3 %
États-Unis	48,7 %

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 détenus dans des placements mis en équivalence 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, à l'exception de la tranche qui couvre les produits perdus en raison de l'inoccupation.

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			Variation en %	Semestres clos les			Variation en %
	2022	30 juin 2021	Variation		2022	30 juin 2021	Variation	
Bénéfice d'exploitation net	52 425 \$	62 037 \$			103 887 \$	126 269 \$		
Ajouter (déduire) le bénéfice d'exploitation net des éléments suivants :								
Ententes de coentreprises	2 607	2 044			4 864	4 434		
Cessions et cessions inconditionnelles	(395)	(7 744)			(505)	(16 407)		
Immeubles destinés à l'aménagement et au réaménagement	462	196			742	322		
Ajustements au titre des revenus liés à la résiliation de contrats de location	(1 470)	(220)			(3 006)	(419)		
Cession d'unités en copropriété	—	(133)			—	(1 091)		
Autres	(423)	(1 454)			(359)	(2 441)		
	781	(7 311)			1 736	(15 602)		
Ajustements des loyers de manière linéaire ¹	(358)	(1 476)			(776)	(2 826)		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits ¹	6 513	5 707			13 081	11 238		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	59 361 \$	58 957 \$	404 \$	0,7 %	117 928 \$	119 079 \$	(1 151) \$	(1,0) %

1. Comprend les ententes de coentreprises.

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

	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2022	2021	Variation		2022	2021	Variation	
Immeubles industriels	19 949 \$	19 088 \$	861 \$	4,5 %	39 969 \$	39 111 \$	858 \$	2,2 %
Immeubles de bureaux	28 019	28 410	(391)	(1,4) %	55 401	57 659	(2 258)	(3,9) %
Immeubles de commerces de détail	11 393	11 459	(66)	(0,6) %	22 558	22 309	249	1,1 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	59 361 \$	58 957 \$	404 \$	0,7 %	117 928 \$	119 079 \$	(1 151) \$	(1,0) %

	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2022	2021	Variation		2022	2021	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	7 457 \$	7 278 \$	179 \$	2,5 %	14 815 \$	14 503 \$	312 \$	2,2 %
Immeubles de bureaux	7 482	8 065	(583)	(7,2) %	14 944	16 280	(1 336)	(8,2) %
Immeubles de commerces de détail	11 393	11 459	(66)	(0,6) %	22 558	22 309	249	1,1 %
Total – Canada	26 332	26 802	(470)	(1,8) %	52 317	53 092	(775)	(1,5) %
États-Unis :								
Immeubles industriels	9 787	9 617	170	1,8 %	19 786	19 722	64	0,3 %
Immeubles de bureaux	16 089	16 565	(476)	(2,9) %	31 819	33 169	(1 350)	(4,1) %
Total – États-Unis	25 876	26 182	(306)	(1,2) %	51 605	52 891	(1 286)	(2,4) %
Total en monnaie fonctionnelle	52 208	52 984	(776)	(1,5) %	103 922	105 983	(2 061)	(1,9) %
Incidence du taux de change	7 153	5 973	1 180	19,8 %	14 006	13 096	910	6,9 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	59 361 \$	58 957 \$	404 \$	0,7 %	117 928 \$	119 079 \$	(1 151) \$	(1,0) %

La pandémie de COVID-19 a entraîné la constitution de provisions pour créances irrécouvrables liées à la recouvrabilité des loyers à recevoir de certains locataires. Au deuxième trimestre de 2021, le segment des immeubles de commerce de détail avait été touché par la reprise d'une provision pour créances irrécouvrables de 300 \$ comptabilisée antérieurement.

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région

	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2022	2021	Variation		2022	2021	Variation	
Alberta	10 103 \$	10 564 \$	(461) \$	(4,4) %	20 183 \$	20 587 \$	(404) \$	(2,0) %
Colombie-Britannique	1 684	1 626	58	3,6 %	3 322	3 169	153	4,8 %
Manitoba	11 204	11 356	(152)	(1,3) %	21 800	22 431	(631)	(2,8) %
Ontario	716	721	(5)	(0,7) %	1 818	1 830	(12)	(0,7) %
Saskatchewan	2 625	2 535	90	3,6 %	5 194	5 075	119	2,3 %
Arizona	4 671	4 981	(310)	(6,2) %	9 196	10 144	(948)	(9,3) %
Colorado	1 958	1 950	8	0,4 %	4 095	4 059	36	0,9 %
Minnesota	10 812	11 359	(547)	(4,8) %	21 523	23 056	(1 533)	(6,6) %
New York	402	387	15	3,9 %	804	769	35	4,6 %
Texas	2 443	2 151	292	13,6 %	4 839	4 413	426	9,7 %
Wisconsin	5 590	5 354	236	4,4 %	11 148	10 450	698	6,7 %
Total en monnaie fonctionnelle	52 208	52 984	(776)	(1,5) %	103 922	105 983	(2 061)	(1,9) %
Incidence du taux de change	7 153	5 973	1 180	19,8 %	14 006	13 096	910	6,9 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	59 361 \$	58 957 \$	404 \$	0,7 %	117 928 \$	119 079 \$	(1 151) \$	(1,0) %

Taux d'occupation des immeubles comparables

Région	Aux 30 juin	
	2022	2021
Canada :		
Alberta	84,7 %	87,9 %
Colombie-Britannique	93,5 %	93,9 %
Manitoba	91,0 %	91,6 %
Ontario	100,0 %	100,0 %
Saskatchewan	97,2 %	96,7 %
Total – Canada	89,9 %	91,2 %
États-Unis :		
Arizona	95,6 %	91,6 %
Colorado	89,9 %	92,7 %
Minnesota	90,7 %	89,3 %
New York	100,0 %	100,0 %
Texas	100,0 %	100,0 %
Wisconsin	86,0 %	86,9 %
Total – États-Unis	91,7 %	90,6 %
Total	91,0 %	90,8 %

Catégorie d'actifs	Aux 30 juin	
	2022	2021
Immeubles industriels	94,1 %	94,8 %
Immeubles de bureaux	87,6 %	86,5 %
Immeubles de commerces de détail	90,0 %	89,9 %
Total	91,0 %	90,8 %

CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres clos les			Variation en %	Semestres clos les			Variation en %
	2022	30 juin 2021	Variation		2022	30 juin 2021	Variation	
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	372 \$	911 \$	(539) \$	(59,2) %	920 \$	1 969 \$	(1 049) \$	(53,3) %
Frais de société ouverte	396	351	45	12,8 %	861	743	118	15,9 %
Rémunération fondée sur des parts	52	699	(647)	(92,6) %	948	1 540	(592)	(38,4) %
Salaires et avantages	376	543	(167)	(30,8) %	930	1 079	(149)	(13,8) %
Amortissement des immobilisations corporelles	314	344	(30)	(8,7) %	628	671	(43)	(6,4) %
Frais généraux et d'administration	659	297	362	121,9 %	1 072	695	377	54,2 %
Total des charges générales	2 169 \$	3 145 \$	(976) \$	(31,0) %	5 359 \$	6 697 \$	(1 338) \$	(20,0) %

Au deuxième trimestre de 2022, les charges générales se sont élevées à 2 169 \$ (cumul annuel – 5 359 \$), ou 2,4 % (cumul annuel – 2,9 %) du total des produits, contre 3 145 \$ (cumul annuel – 6 697 \$), ou 3,0 % du total des produits (cumul annuel – 3,0 %), au deuxième trimestre de 2021.

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

CHARGES D'INTÉRÊTS

	Trimestres clos les			Variation en %	Semestres clos les			Variation en %
	2022	30 juin 2021	Variation		2022	30 juin 2021	Variation	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	7 634 \$	8 757 \$	(1 123) \$		15 063 \$	17 594 \$	(2 531) \$	
Débitures de premier rang non garanties	4 426	2 454	1 972		6 889	6 292	597	
Facilités de crédit ¹	6 454	5 237	1 217		11 394	10 046	1 348	
Actions privilégiées ¹	46	33	13		91	66	25	
	18 560	16 481	2 079	12,6 %	33 437	33 998	(561)	(1,7) %
Change	1 343	1 081	262		2 523	2 352	171	
Total des charges d'intérêts	19 903 \$	17 562 \$	2 341 \$	13,3 %	35 960 \$	36 350 \$	(390) \$	(1,1) %

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

Au cours du deuxième trimestre de 2022, les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et les autres emprunts ont diminué, principalement en raison du remboursement d'emprunts hypothécaires à la cession d'immeubles de placement et du remboursement d'emprunts hypothécaires à leur échéance. Les charges d'intérêts sur les facilités de crédit ont augmenté, principalement en raison de l'accroissement des montants prélevés sur les facilités de crédit renouvelables au cours du trimestre et des fluctuations des taux d'intérêt variables. Les charges d'intérêts liées aux débetures de premier rang non garanties ont augmenté, principalement en raison de l'émission de débetures de premier rang non garanties de série E, en avril 2022.

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

Au 30 juin 2022, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles se chiffrait à 3,70 %, comparativement à 3,31 % au 31 décembre 2021. Au 30 juin 2022, le taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles se chiffrait à 3,47 %, comparativement à 3,04 % au 31 décembre 2021.

PRODUITS D'INTÉRÊTS ET AUTRES PRODUITS

Les produits d'intérêts et autres produits se sont chiffrés à 5 016 \$ au deuxième trimestre de 2022 (cumul annuel – 8 094 \$), comparativement à 333 \$ au deuxième trimestre de 2021 (cumul annuel – 709 \$). La variation est principalement attribuable aux produits tirés des distributions sur placements privilégiés de 4 488 \$ au deuxième trimestre de 2022. Se reporter à la rubrique Placements privilégiés du présent rapport de gestion pour plus de renseignements.

PRODUITS TIRÉS DES DISTRIBUTIONS LIÉS AUX TITRES DE CAPITAUX PROPRES

Les produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres se sont établis à 2 169 \$ au deuxième trimestre de 2022 (cumul annuel – 3 175 \$), comparativement à 12 \$ au deuxième trimestre de 2021 (cumul annuel – 12 \$). Se reporter à la section Titres de capitaux propres du présent rapport de gestion pour plus de renseignements.

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

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à l'autre sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat net à titre de profits ou de pertes liés à la juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de la capitalisation globale à l'actif. Les évaluations externes sont effectuées pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs du portefeuille de la FPI. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement individuels découlent des variations du bénéfice projeté et des projections des flux de trésorerie relativement à ces immeubles ainsi que des variations des taux de capitalisation et d'actualisation appliqués. Au deuxième trimestre de 2022, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement s'est chiffrée à 18 767 \$ (cumul annuel – profit de 52 174 \$), comparativement à un profit de 173 874 \$ au deuxième trimestre de 2021 (cumul annuel – profit de 192 221 \$). La perte liée à la juste valeur du deuxième trimestre de 2022 s'explique principalement par une hausse des provisions estimatives au titre de l'inoccupation, des taux de capitalisation et des déductions liées aux avantages incitatifs à la location dans certains marchés d'immeubles de bureaux au Canada et aux États-Unis, en partie compensée par une augmentation des loyers du marchés prévus dans le portefeuille d'immeubles industriels aux États-Unis et une compression du taux de capitalisation dans le segment des immeubles de commerces de détail au Canada.

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

	Trimestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2022
Canada :		
Immeubles industriels	4 845 \$	11 548 \$
Immeubles de bureaux	(7 862)	(3 007)
Immeubles de commerces de détail	14 817	20 139
Immeubles résidentiels	(619)	(446)
	11 181	28 234
États-Unis :		
Immeubles industriels	25 764	109 460
Immeubles de bureaux	(55 712)	(85 520)
	(29 948)	23 940
Total du portefeuille :		
Immeubles industriels	30 609	121 008
Immeubles de bureaux	(63 574)	(88 527)
Immeubles de commerces de détail	14 817	20 139
Immeubles résidentiels	(619)	(446)
Total du portefeuille	(18 767) \$	52 174 \$

PERTE DE CHANGE

Artis détenait certains actifs et passifs monétaires libellés en dollars américains, y compris de la trésorerie, des dépôts et une tranche de ses facilités de crédit à terme renouvelables. La perte de change tient essentiellement à la réévaluation de ces actifs et de ces passifs en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du bilan. La FPI a comptabilisé une perte de change de 2 573 \$ au deuxième trimestre de 2022 (cumul annuel – perte de 1 310 \$), comparativement à une perte de change de 3 716 \$ au deuxième trimestre de 2021 (cumul annuel – perte de 5 771 \$).

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

Artis a conclu plusieurs swaps de taux d'intérêt pour fixer efficacement les taux d'intérêt d'une tranche de la dette à taux variable. Au deuxième trimestre de 2022, la FPI a comptabilisé un profit latent sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 4 498 \$ (cumul annuel – profit de 15 033 \$), contre un profit latent de 2 557 \$ au deuxième trimestre de 2021 (cumul annuel – profit de 7 636 \$). 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.

Parallèlement au plan de transformation de l'entreprise, la FPI a commencé en 2021 à acheter des titres de capitaux propres. Au deuxième trimestre de 2022, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur de 49 124 \$ sur les titres de capitaux propres (cumul annuel – perte de 39 069 \$), comparativement à un profit de 54 \$ au deuxième trimestre de 2021 (cumul annuel – profit de 54 \$).

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 relativement à ses immeubles de placement au Canada. La participation de la FPI dans Iris Acquisition II LP aux fins de la transaction relative à Cominar se fait par l'intermédiaire d'une filiale imposable assujettie à l'impôt exigible et différé. Au cours du semestre clos le 30 juin 2022, la FPI a comptabilisé un passif d'impôt différé de 26 711 \$, qui est principalement attribuable au profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses lié à l'acquisition de Cominar par Iris. L'impôt différé est comptabilisé au taux d'imposition applicable au bénéfice non distribué. L'impôt sur le résultat réellement exigible devrait être moindre en raison des remboursements au titre des dividendes.

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 BÉNÉFICE GLOBAL (DE PERTE GLOBALE)

Au deuxième trimestre de 2022, les autres éléments de bénéfice global (de perte globale) comprenaient des profits de change latents de 50 109 \$ (cumul annuel – profits de 26 872 \$), comparativement à des pertes de 18 625 \$ au deuxième trimestre de 2021 (cumul annuel – pertes de 35 494 \$). 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.

La FPI a également ajusté les FTO et les FTOA pour tenir compte des charges liées aux initiatives stratégiques d'un montant total de 18 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2021. 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 %	Semestres clos les			Variation en %
	2022	30 juin 2021	Variation		2022	30 juin 2021	Variation	
(Perte nette) bénéfice net	(19 556) \$	217 056 \$			217 457 \$	288 916 \$		
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Perte (profit) lié à la juste valeur des immeubles de placement	18 767	(173 874)			(52 174)	(192 221)		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 429	6 420			12 835	12 743		
Coûts de transaction liés aux acquisitions	—	—			—	11		
Ajustements liés aux placements mis en équivalence	(2 112)	1 638			(139 936)	(2 898)		
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—			—	18		
Perte de change	2 573	3 716			1 310	5 771		
Perte (profit) lié à la juste valeur sur instruments financiers	43 854	(6 026)			23 661	(13 144)		
(Économie) charge d'impôt différé	(1 054)	(19)			30 819	(15)		
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	(611)	(4)			(271)	(129)		
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	59	41			117	83		
Hausse des frais de location	849	802			1 665	1 525		
Distributions sur parts privilégiées	(4 259)	(4 322)			(8 536)	(8 659)		
FTO	44 939 \$	45 428 \$	(489) \$	(1,1) %	86 947 \$	92 001 \$	(5 054) \$	(5,5) %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables	(1 899) \$	(2 301) \$			(3 775) \$	(4 738) \$		
Ajustements des loyers de manière linéaire	(243)	(1 178)			(531)	(2 217)		
Ajustements liés aux placements mis en équivalence	(2 130)	(154)			(3 303)	(316)		
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables	(1 100)	(1 100)			(2 200)	(2 200)		
Réserve au titre des frais de location	(8 000)	(7 900)			(16 000)	(15 800)		
FTOA	31 567 \$	32 795 \$	(1 228) \$	(3,7) %	61 138 \$	66 730 \$	(5 592) \$	(8,4) %

Au cours du deuxième trimestre de 2022, les FTO et les FTOA ont été principalement touchés par les cessions effectuées en 2021 et en 2022 et par l'accroissement des charges d'intérêts, facteurs en partie compensés par les produits tirés des capitaux propres ordinaires et des placements dans des parts privilégiées d'Iris, ainsi que par l'augmentation des produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres.

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 ententes de coentreprise. Pour le deuxième trimestre de 2022, environ 73,4 % (cumul annuel – 73,9 %) de cet amortissement était recouvrable auprès des locataires, comparativement à 77,8 % au deuxième trimestre de 2021 (cumul annuel – 77,9 %). La réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables reflète l'estimation de la direction d'une dépense normalisée selon les dépenses réelles de 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 dilué 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		Semestres clos les	
	2022	30 juin 2021	2022	30 juin 2021
Nombre de parts de base	118 364 595	131 594 822	120 116 779	132 843 890
Ajouter :				
Parts assujetties à des restrictions	425 446	384 412	391 093	362 845
Parts différées	164 957	78 817	158 371	69 817
Nombre de parts diluées	118 954 998	132 058 051	120 666 243	133 276 552

FTO et FTOA par part

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les				Semestres clos les			
	2022	30 juin 2021	Variation	Variation en %	2022	30 juin 2021	Variation	Variation en %
FTO par part :								
De base	0,38 \$	0,35 \$	0,03 \$	8,6 %	0,72 \$	0,69 \$	0,03 \$	4,3 %
Dilués	0,38	0,34	0,04	11,8 %	0,72	0,69	0,03	4,3 %
FTOA par part :								
De base	0,27 \$	0,25 \$	0,02 \$	8,0 %	0,51 \$	0,50 \$	0,01 \$	2,0 %
Dilués	0,27	0,25	0,02	8,0 %	0,51	0,50	0,01	2,0 %

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 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 FTO 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			Semestres clos les		
	2022	30 juin 2021	Variation en %	2022	30 juin 2021	Variation en %
Distributions par part ordinaire	0,15 \$	0,15 \$		0,30 \$	0,29 \$	
FTO par part	0,38	0,34		0,72	0,69	
Ratio de distribution des FTO	39,5 %	44,1 %	(4,6) %	41,7 %	42,0 %	(0,3) %
Distributions par part ordinaire	0,15 \$	0,15 \$		0,30 \$	0,29 \$	
FTOA par part	0,27	0,25		0,51	0,50	
Ratio de distribution des FTOA	55,6 %	60,0 %	(4,4) %	58,8 %	58,0 %	0,8 %

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.

	30 juin 2022	31 décembre 2021
Immeubles de placement	3 158 760 \$	3 741 544 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	190 499	195 161
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	667 579	62 904
Total	4 016 838 \$	3 999 609 \$

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

Solde au 31 décembre 2021	3 999 609 \$
Entrées :	
Dépenses d'investissement	
Immeubles de placement	2 107
Immeubles de placement en cours d'aménagement	13 191
Intérêts capitalisés ¹	40
Commissions de location	2 377
Ajustements des loyers de manière linéaire	288
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	1 516
Cessions	(63 859)
Perte de change	(31 090)
Profit lié à la juste valeur	70 941
Solde au 31 mars 2022	3 995 120
Entrées :	
Dépenses d'investissement	
Immeubles de placement	7 579
Immeubles de placement en cours d'aménagement	23 395
Intérêts capitalisés ¹	178
Commissions de location	3 021
Ajustements des loyers de manière linéaire	243
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	6 257
Cessions	(66 789)
Profit de change	66 601
Perte liée à la juste valeur	(18 767)
Solde au 30 juin 2022	4 016 838 \$

1. Au deuxième trimestre de 2022, les intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt moyen pondéré effectif de 3,03 % (cumul annuel – 2,80 %).

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			Variation en %	Semestres clos les			Variation en %
	2022	30 juin 2021	Variation		2022	30 juin 2021	Variation	
Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement	23 395 \$	16 997 \$	6 398 \$		36 586 \$	30 589 \$	5 997 \$	
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :								
Recouvrables auprès des locataires	630	363	267		682	845	(163)	
Non recouvrables	4 277	2 697	1 580		5 781	6 078	(297)	
Dépenses d'entretien des immeubles :								
Recouvrables auprès des locataires	1 292	393	899		1 749	712	1 037	
Non recouvrables	1 380	1 358	22		1 474	1 361	113	
Total des dépenses d'investissement	30 974 \$	21 808 \$	9 166 \$	42,0 %	46 272 \$	39 585 \$	6 687 \$	16,9 %

Dépenses d'investissement par catégorie d'actifs

	Trimestres clos les			Variation en %	Semestres clos les			Variation en %
	2022	30 juin 2021	Variation		2022	30 juin 2021	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	138 \$	494 \$	(356) \$		156 \$	624 \$	(468) \$	
Immeubles de bureaux	1 697	1 197	500		2 615	2 293	322	
Immeubles de commerces de détail	152	37	115		277	181	96	
Immeubles résidentiels	11 900	14 827	(2 927)		20 384	28 249	(7 865)	
	13 887	16 555	(2 668)		23 432	31 347	(7 915)	
États-Unis :								
Immeubles industriels	13 383	2 842	10 541		18 096	3 056	15 040	
Immeubles de bureaux	3 704	2 411	1 293		4 744	5 182	(438)	
	17 087	5 253	11 834		22 840	8 238	14 602	
Total du portefeuille :								
Immeubles industriels	13 521	3 336	10 185		18 252	3 680	14 572	
Immeubles de bureaux	5 401	3 608	1 793		7 359	7 475	(116)	
Immeubles de commerces de détail	152	37	115		277	181	96	
Immeubles résidentiels	11 900	14 827	(2 927)		20 384	28 249	(7 865)	
Total du portefeuille	30 974 \$	21 808 \$	9 166 \$	42,0 %	46 272 \$	39 585 \$	6 687 \$	16,9 %

Au deuxième trimestre de 2022, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 11 900 \$ pour le 300 Main et de 11 495 \$ pour le Blaine 35 I et le Blaine 35 II.

Au deuxième trimestre de 2021, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 14 827 \$ pour le 300 Main et de 1 858 \$ pour le Blaine 35 I.

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 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2022	2021	Variation		2022	2021	Variation	
Frais de location liés aux immeubles de placement :								
Avantages incitatifs à la location	12 251 \$	4 630 \$	7 621 \$		19 815 \$	12 400 \$	7 415 \$	
Commissions de location	3 002	2 142	860		5 208	3 732	1 476	
Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement :								
Avantages incitatifs à la location	435	28	407		793	1 672	(879)	
Commissions de location	19	19	—		190	96	94	
Total des frais de location	15 707 \$	6 819 \$	8 888 \$	130,3 %	26 006 \$	17 900 \$	8 106 \$	45,3 %

Frais de location par catégorie d'actifs

	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2022	2021	Variation		2022	2021	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	295 \$	1 227 \$	(932) \$		1 189 \$	2 160 \$	(971) \$	
Immeubles de bureaux	269	1 425	(1 156)		1 080	4 802	(3 722)	
Immeubles de commerces de détail	622	469	153		1 618	3 268	(1 650)	
Immeubles résidentiels	100	—	100		448	—	448	
	1 286	3 121	(1 835)		4 335	10 230	(5 895)	
États-Unis :								
Immeubles industriels	1 339	1 241	98		3 234	2 297	937	
Immeubles de bureaux	13 082	2 457	10 625		18 437	5 373	13 064	
	14 421	3 698	10 723		21 671	7 670	14 001	
Total du portefeuille :								
Immeubles industriels	1 634	2 468	(834)		4 423	4 457	(34)	
Immeubles de bureaux	13 351	3 882	9 469		19 517	10 175	9 342	
Immeubles de commerces de détail	622	469	153		1 618	3 268	(1 650)	
Immeubles résidentiels	100	—	100		448	—	448	
Total des frais de location	15 707 \$	6 819 \$	8 888 \$	130,3 %	26 006 \$	17 900 \$	8 106 \$	45,3 %

Au deuxième trimestre de 2022, les frais de location comprenaient un montant de 6 959 \$ lié à un locataire d'immeubles de bureaux situés dans la grande région de Phoenix, en Arizona, et un montant de 3 100 \$ lié à un locataire d'immeubles de bureaux situés dans la région des villes jumelles, au Minnesota.

Cessions

Au cours du deuxième trimestre de 2022, Artis a vendu un immeuble de bureaux situé au Canada et un immeuble industriel situé aux États-Unis, pour un prix de vente total de 68 742 \$. Le produit de la vente, déduction faite des coûts de 1 953 \$ et de la dette connexe de 20 729 \$, s'est établi à 46 060 \$.

Achèvement d'un nouveau projet d'aménagement

Au deuxième trimestre de 2022, Artis a achevé l'aménagement du projet Blaine 35 I, un immeuble industriel situé dans la région des villes jumelles, au Minnesota. Se reporter à la rubrique Sommaire du portefeuille pour plus de renseignements.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Au 30 juin 2022, la FPI avait une parcelle de terrain destinée à l'aménagement située au Canada ainsi que 28 immeubles industriels, quatre immeubles de bureaux, deux immeubles industriels en cours d'aménagement et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement situés aux États-Unis, d'une juste valeur totalisant 667 579 \$, qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Au 30 juin 2022, ces immeubles avaient été activement commercialisés en vue de la vente ou étaient visés par des ententes de vente conditionnelle.

Profit de change sur les immeubles de placement

Au deuxième trimestre de 2022, le profit de change sur les immeubles de placement s'est établi à 66 601 \$ en raison de la fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien en vigueur à la fin de la période, lequel est passé de 1,2496 au 31 mars 2022 à 1,2886 au 30 juin 2022.

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

Au deuxième trimestre de 2022, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur des immeubles de placement de 18 767 \$ (cumul annuel – profit de 52 174 \$), contre un profit de 173 874 \$ au deuxième trimestre de 2021 (cumul annuel – profit de 192 221 \$). La perte liée à la juste valeur du deuxième trimestre de 2022 s'explique principalement par une hausse des provisions estimatives au titre de l'inoccupation, des taux de capitalisation et des déductions liées aux avantages incitatifs à la location dans certains marchés d'immeubles de bureaux au Canada et aux États-Unis, facteurs en partie compensés par la hausse prévue des loyers du marché dans le portefeuille d'immeubles industriels aux États-Unis et la compression du taux de capitalisation dans le segment des immeubles de commerces de détail au Canada.

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.

	30 juin 2022			31 décembre 2021		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles industriels :						
Portefeuille d'immeubles industriels au Canada	7,75 %	3,50 %	5,92 %	7,75 %	3,50 %	5,76 %
Portefeuille d'immeubles industriels aux États-Unis	7,50 %	4,50 %	5,30 %	7,75 %	4,50 %	5,74 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels	7,75 %	3,50 %	5,53 %	7,75 %	3,50 %	5,75 %
Immeubles de bureaux :						
Portefeuille d'immeubles de bureaux au Canada	7,75 %	4,00 %	5,84 %	7,75 %	4,75 %	5,99 %
Portefeuille d'immeubles de bureaux aux États-Unis	8,75 %	6,00 %	7,09 %	8,00 %	6,00 %	7,00 %
Total du portefeuille d'immeubles de bureaux	8,75 %	4,00 %	6,62 %	8,00 %	4,75 %	6,61 %
Immeubles de commerces de détail :						
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail au Canada	8,75 %	5,50 %	6,46 %	8,75 %	5,50 %	6,54 %
Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail	8,75 %	5,50 %	6,46 %	8,75 %	5,50 %	6,54 %
Immeubles résidentiels :						
Portefeuille d'immeubles résidentiels au Canada	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %
Total du portefeuille d'immeubles résidentiels	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %
Total :						
Portefeuille au Canada	8,75 %	3,50 %	5,95 %	8,75 %	3,50 %	6,00 %
Portefeuille aux États-Unis	8,75 %	4,50 %	6,30 %	8,00 %	4,50 %	6,49 %
Total du portefeuille	8,75 %	3,50 %	6,12 %	8,75 %	3,50 %	6,22 %

Titres de capitaux propres

Au 30 juin 2022, la FPI détenait des placements dans des titres de capitaux propres d'un montant de 248 404 \$, comparativement à 77 186 \$ au 31 décembre 2021. La variation au cours de la période est attribuable aux titres de capitaux propres achetés et aux ajustements à la juste valeur découlant des fluctuations des cours du marché au cours de la période.

Placements privilégiés

Au 30 juin 2022, la FPI détenait des placements privilégiés d'un montant de 104 488 \$, comparativement à néant au 31 décembre 2021. La variation est attribuable aux parts privilégiées de second rang qui ont été acquises pour un montant de 100 000 \$ dans le cadre de la transaction relative à Cominar et aux parts privilégiées de second rang supplémentaires reçues à titre de rendement réinvesti en guise de produits d'intérêts d'un montant de 4 488 \$. Ce placement dans des parts privilégiées est assorti d'un taux de rendement de 18,0 % par année.

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 destinée à l'aménagement.

Le solde impayé de tous les billets à recevoir s'élevait à 36 443 \$ au 30 juin 2022, comparativement à 36 282 \$ au 31 décembre 2021.

Débiteurs

Le tableau suivant présente les débiteurs impayés d'Artis au 30 juin 2022.

	30 juin 2022	31 décembre 2021
Loyers à recevoir	6 604 \$	5 578 \$
Loyers reportés à recevoir	349	955
Correction de valeur pour créances douteuses	(1 968)	(1 717)
Revenus de recouvrement courus	2 626	3 181
Autres sommes à recevoir	7 649	6 799
	15 260 \$	14 796 \$

Reports de loyers

En raison des restrictions sur le plan de la capacité et des fermetures temporaires de certaines entreprises non essentielles imposées par le gouvernement durant la pandémie de COVID-19, plusieurs de nos locataires ont dû réduire leurs activités. Afin de les appuyer durant cette période difficile, nous avons donné l'option aux locataires admissibles qui avaient besoin d'aide de reporter une partie de leur loyer et de rembourser ce montant reporté à une date ultérieure convenue. Au 30 juin 2022, le solde impayé des reports de loyers accordés aux locataires était de 349 \$, comparativement à 955 \$ au 31 décembre 2021.

Correction de valeur pour créances douteuses

Il est prévu que la majorité des loyers reportés et des loyers à recevoir seront recouvrés, mais certains locataires pourraient ne pas être en mesure de rembourser leurs loyers impayés. Au 30 juin 2022, une correction de valeur pour créances douteuses de 1 968 \$ avait été comptabilisée, comparativement à 1 717 \$ au 31 décembre 2021.

Trésorerie

Au 30 juin 2022, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 79 748 \$, contre 221 474 \$ au 31 décembre 2021. 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 1,9 an au 30 juin 2022, comparativement à 2,3 ans au 31 décembre 2021.

Les tableaux suivants présentent les emprunts hypothécaires et les autres emprunts d'Artis au 30 juin 2022.

	Canada		États-Unis		Total du portefeuille	
	30 juin 2022	31 décembre 2021	30 juin 2022	31 décembre 2021	30 juin 2022	31 décembre 2021
Emprunts hypothécaires à taux fixe	314 324 \$	348 186 \$	46 909 \$	46 524 \$	361 233 \$	394 710 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :						
Couverts	58 904	60 124	329 847	347 392	388 751	407 516
Non couverts	4 293	4 532	273 009	280 763	277 302	285 295
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	—	—	1 187	1 604	1 187	1 604
Coûts de financement	(1 449)	(1 588)	(2 356)	(2 498)	(3 805)	(4 086)
	376 072 \$	411 254 \$	648 596 \$	673 785 \$	1 024 668 \$	1 085 039 \$

Au 30 juin 2022, 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 12,0 %, comparativement à 14,5 % au 31 décembre 2021. 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

	30 juin 2022	31 décembre 2021
Portefeuille au Canada :		
Immeubles industriels	56 014 \$	57 479 \$
Immeubles de bureaux	52 262	69 081
Immeubles de commerces de détail	269 245	286 282
	377 521	412 842
Portefeuille aux États-Unis :		
Immeubles industriels	250 254	278 519
Immeubles de bureaux	399 511	396 160
	649 765	674 679
Total du portefeuille :		
Immeubles industriels	306 268	335 998
Immeubles de bureaux	451 773	465 241
Immeubles de commerces de détail	269 245	286 282
Total du portefeuille	1 027 286 \$	1 087 521 \$

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

Solde au 31 décembre 2021	1 087 521 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :	
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux variable	(9 881)
Remboursements de capital	(6 599)
Profit de change	(9 523)
Solde au 31 mars 2022	1 061 518
Ajouter (déduire) les éléments suivants :	
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux fixe	(26 980)
Remboursement d'un emprunt hypothécaire couvert à la cession d'immeubles de placement	(20 729)
Remboursements de capital	(6 680)
Perte de change	20 157
Solde au 30 juin 2022	1 027 286 \$

Débitures de premier rang non garanties

Le tableau qui suit présente les deux séries de débitures de premier rang non garanties d'Artis en circulation.

	Émission	Échéance	Taux d'intérêt	30 juin 2022		31 décembre 2021	
				Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série D	18 septembre 2020	18 septembre 2023	3,824 %	249 531 \$	250 000 \$	249 346 \$	250 000 \$
Série E	29 avril 2022	29 avril 2025	5,600 %	199 276	200 000	—	—
				448 807 \$	450 000 \$	249 346 \$	250 000 \$

Au 30 juin 2022, la valeur comptable des débitures de premier rang non garanties a augmenté de 199 461 \$ par rapport au 31 décembre 2021. Cette augmentation s'explique principalement par l'émission de débitures de premier rang non garanties de série E, le 29 avril 2022.

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 30 juin 2022, un montant de 427 974 \$ avait été prélevé sur ces facilités (31 décembre 2021 – 131 851 \$).

Facilités de crédit non renouvelables

Le tableau ci-dessous présente les facilités de crédit non renouvelables non garanties détenues par la FPI.

	Taux d'intérêt	30 juin 2022	31 décembre 2021
Facilité non renouvelable échéant le 6 février 2023	Variable ¹	100 000 \$	200 000 \$
Facilité non renouvelable échéant le 6 octobre 2022	3,57 % ²	150 000	150 000
Facilité non renouvelable échéant le 18 juillet 2023	3,50 % ³	150 000	150 000
		400 000 \$	500 000 \$

1. Le taux d'intérêt applicable est le taux des acceptations bancaires majoré de 1,60 % ou le taux préférentiel majoré de 0,60 %. Avant le renouvellement le 4 février 2022, le taux d'intérêt applicable sur cette facilité de crédit non renouvelable était de 2,22 %.

2. La FPI a conclu un swap de taux d'intérêt échéant le 6 juillet 2022. Après le 6 juillet 2022, le taux d'intérêt applicable correspond au taux des acceptations bancaires, majoré de 1,60 %, ou au taux préférentiel, majoré de 0,60 %.

3. La FPI a conclu un swap de taux d'intérêt échéant le 18 juillet 2022. Après le 18 juillet 2022, le taux d'intérêt applicable correspond au taux des acceptations bancaires, majoré de 1,70 %, ou au taux préférentiel, majoré de 0,70 %.

Au 30 juin 2022, un montant de 400 000 \$ avait été prélevé sur les facilités de crédit non renouvelables (31 décembre 2021 – 500 000 \$). La variation est attribuable au remboursement de 100 000 \$ sur la facilité non renouvelable qui est arrivée à échéance le 4 février 2022. Le solde restant de 100 000 \$ a été renouvelé pour une durée de un an, jusqu'à l'échéance le 6 février 2023.

Créditeurs et autres passifs

Les créiteurs et autres passifs comprennent les distributions à payer aux porteurs de parts, d'un montant de 7 031 \$, qui ont été versées après la fin de la période.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 95 351 \$ entre le 31 décembre 2021 et le 30 juin 2022. L'augmentation tient principalement au bénéfice net de 217 457 \$, aux autres éléments de bénéfice global de 26 872 \$, au surplus d'apport lié aux parts ordinaires et aux parts privilégiées d'un montant de 20 537 \$ acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités et à l'émission de parts ordinaires d'une valeur de 142 \$. L'augmentation globale a été contrebalancée en partie par le rachat en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités de parts ordinaires pour 117 675 \$ et de parts privilégiées pour 2 731 \$ et par des distributions de 49 251 \$ versées aux porteurs de parts.

AUTRES MESURES FINANCIÈRES

Les mesures et les ratios calculés ci-dessous sont 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.

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)	30 juin 2022	31 décembre 2021	Variation
Capitaux propres	2 550 704 \$	2 455 353 \$	95 351 \$
Moins la valeur nominale des capitaux propres privilégiés	(296 174)	(299 017)	2 843
Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires	2 254 530 \$	2 156 336 \$	98 194 \$
Total du nombre de parts ayant un effet dilutif en circulation :			
Parts ordinaires	115 787 008	123 544 536	(7 757 528)
Parts assujetties à des restrictions	465 254	462 891	2 363
Parts différées	164 957	133 552	31 405
	116 417 219	124 140 979	(7 723 760)
Valeur liquidative par part	19,37 \$	17,37 \$	2,00 \$

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

	30 juin 2022	31 décembre 2021
Total de l'actif	4 998 257 \$	4 576 024 \$
Ajouter : cumul des amortissements	9 916	9 275
Valeur comptable brute	5 008 173	4 585 299
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 024 668 \$	1 085 039 \$
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	20,5 %	23,7 %

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.

	30 juin 2022	31 décembre 2021
Total de l'actif	4 998 257 \$	4 576 024 \$
Ajouter : cumul des amortissements	9 916	9 275
Valeur comptable brute	5 008 173	4 585 299
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 024 668	1 085 039
Passif lié aux actions privilégiées	904	889
Valeur comptable des débentures	448 807	249 346
Facilités de crédit	827 510	631 253
Total de la dette	2 301 889 \$	1 966 527 \$
Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute	46,0 %	42,9 %

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 immeubles de placement détenus en vertu d'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 utile dans la mesure où les modalités des facilités de crédit renouvelables de la FPI exigent que celle-ci maintienne un ratio minimum de 1,4. La capacité de la FPI d'effectuer des prélèvements sur ces facilités de crédit renouvelables est limitée par le total des actifs non grevés.

	30 juin 2022	31 décembre 2021
Actifs non grevés	1 954 006 \$	1 902 748 \$
Immeubles de placement non grevés détenus en vertu d'ententes de coentreprise	37 408	36 805
Total des actifs non grevés	1 991 414	1 939 553
Débentures de premier rang non garanties	448 807	249 346
Facilités de crédit non garanties	827 510	631 253
Total de la dette non garantie	1 276 317 \$	880 599 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	1,56	2,20

Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté

Le ratio de couverture des intérêts au titre du 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.

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		Semestres clos les	
	2022	30 juin 2021	2022	30 juin 2021
(Perte nette) bénéfice net	(19 556) \$	217 056 \$	217 457 \$	288 916 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 429	6 420	12 835	12 743
Ajustements des loyers de manière linéaire	(243)	(1 178)	(531)	(2 217)
Charges d'intérêts	19 903	17 562	35 960	36 350
(Bénéfice net) perte nette liée aux placements mis en équivalence	(7 310)	136	(147 594)	(6 209)
Distributions des placements mis en équivalence ¹	728	628	2 613	2 173
Perte (profit) lié à la juste valeur des immeubles de placement	18 767	(173 874)	(52 174)	(192 221)
Perte de change	2 573	3 716	1 310	5 771
Coûts de transaction	—	—	—	11
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—	—	18
Perte (profit) lié à la juste valeur sur instruments financiers	43 854	(6 026)	23 661	(13 144)
Amortissement des immobilisations corporelles	314	344	628	671
(Économie) charge d'impôt sur le résultat	(790)	667	31 177	801
BAIIA ajusté	64 669	65 451	125 342	133 663
Charges d'intérêts	19 903	17 562	35 960	36 350
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des coûts de financement	(801)	(803)	(1 528)	(1 730)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	219	185	437	366
Charges d'intérêts ajustées	19 321 \$	16 944 \$	34 869 \$	34 986 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté	3,35	3,86	3,59	3,82

1. Exclut les distributions 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.

	30 juin 2022	31 décembre 2021
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 024 668 \$	1 085 039 \$
Passif lié aux actions privilégiées	904	889
Valeur comptable des débetures	448 807	249 346
Facilités de crédit	827 510	631 253
Total de la dette	2 301 889	1 966 527
BAIIA ajusté	64 669	59 781
BAIIA ajusté annualisé	258 676	239 124
Ratio du total de la dette sur le BAIIA ajusté	8,9	8,2

PLACEMENTS MIS EN ÉQUIVALENCE**IMMEUBLES DE PLACEMENT**

La FPI détient des participations détenues sous forme de placements mis en équivalence dans les immeubles de placement suivants :

Immeuble	Type de placement	Nombre d'immeubles	Emplacement	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Participations	
						30 juin 2022	31 décembre 2021
Park 8Ninety II	Coentreprise	1	Région du Grand Houston (Texas)	Immeubles industriels	547 589	95 %	95 %
Park 8Ninety V	Coentreprise	1	Région du Grand Houston (Texas)	Immeubles industriels	640 467	95 %	95 %
Corridor Park ¹	Coentreprise	—	Région du Grand Houston (Texas)	Immeubles de bureaux	—	90 %	90 %
Graham Portfolio	Coentreprise	8	Diverses villes, Alberta/C.-B./Sask.	Immeubles industriels	243 109	75 %	75 %
The Point at Inverness	Coentreprise	1	Région du Grand Denver (Colorado)	Immeubles de bureaux	95 199	50 %	50 %
Park Lucero East	Entreprise associée	—	Région du Grand Phoenix (Arizona)	Immeubles industriels	—	10 %	10 %

1. Corridor Park est une parcelle de terrain destinée à l'aménagement.

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. La construction de Park 8Ninety V a été achevée au premier trimestre de 2022. Artis détient également une participation de 100 % dans Park 8Ninety I, Park 8Ninety III et Park 8Ninety IV.

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. Ce projet devrait se composer de trois immeubles industriels de catégorie A d'une superficie locative totale d'environ 561 000 pieds carrés.

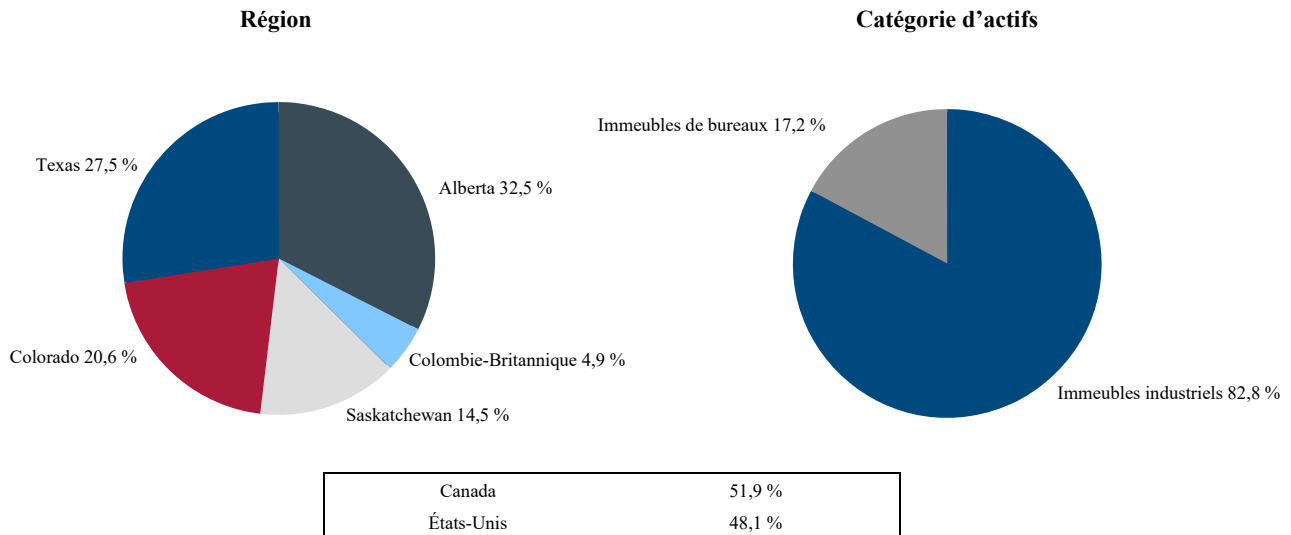
Au 30 juin 2022, The Point at Inverness, un immeuble de bureaux situé dans la région du Grand Denver, au Colorado, a été classé comme détenu en vue de la vente.

Résultats financiers et d'exploitation

Bénéfice d'exploitation net

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2022	30 juin 2021	2022	30 juin 2021
Produits	4 419 \$	3 697 \$	8 421 \$	7 854 \$
Total des charges d'exploitation	1 812	1 653	3 557	3 420
Bénéfice d'exploitation net	2 607 \$	2 044 \$	4 864 \$	4 434 \$

Les graphiques suivants présentent la répartition du bénéfice d'exploitation net des immeubles de placement détenus par le FPI dans des placements mis en équivalence, en fonction de la participation de la FPI, pour le deuxième trimestre de 2022, par région géographique et par catégorie d'actifs.



Charges d'intérêts

	Trimestres clos les			Variation en %	Semestres clos les			Variation en %
	2022	30 juin 2021	Variation		2022	30 juin 2021	Variation	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	805 \$	585 \$	220 \$		1 464 \$	1 211 \$	253 \$	
Change	148	70	78		252	162	90	
Total des charges d'intérêts	953 \$	655 \$	298 \$	45,5 %	1 716 \$	1 373 \$	343 \$	25,0 %

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

Les charges d'intérêts ont augmenté d'une période à l'autre, principalement en raison des prélèvements sur les emprunts à la construction.

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

Au deuxième trimestre de 2022, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 8 777 \$ (cumul annuel – profit de 39 949 \$), comparativement à une perte de 1 520 \$ au deuxième trimestre de 2021 (cumul annuel – profit de 3 152 \$). Le profit lié à la juste valeur au deuxième trimestre de 2022 découlait principalement d'une augmentation de la valeur d'un terrain excédentaire lié à un immeuble situé en Colombie-Britannique.

Situation financière

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

	30 juin 2022	31 décembre 2021
Immeubles de placement	303 189 \$	233 635 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	6 351	47 024
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	18 944	—
Total	328 484 \$	280 659 \$

La variation du total des immeubles de placement détenus dans des placements mis en équivalence est attribuable aux éléments suivants :

Solde au 31 décembre 2021	280 659 \$
Entrées :	
Dépenses d'investissement	
Immeubles de placement en cours d'aménagement	1 007
Intérêts capitalisés ¹	108
Commissions de location	224
Ajustements des loyers de manière linéaire	126
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	381
Perte de change	(3 054)
Profit lié à la juste valeur	31 172
Solde au 31 mars 2022	310 623 \$
Entrées :	
Dépenses d'investissement	
Immeubles de placement en cours d'aménagement	1 757
Intérêts capitalisés ¹	27
Commissions de location	237
Ajustements des loyers de manière linéaire	127
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	284
Profit de change	6 652
Profit lié à la juste valeur	8 777
Solde au 30 juin 2022	328 484 \$

1. Au deuxième trimestre de 2022, des intérêts ont été capitalisés relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 3,63 % (cumul annuel – 4,02 %).

Le tableau suivant présente les emprunts hypothécaires et autres emprunts relatifs à la participation de la FPI dans les immeubles de placement détenus dans des placements mis en équivalence au 30 juin 2022.

	30 juin 2022	31 décembre 2021
Emprunts hypothécaires à taux fixe	40 481 \$	41 044 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable	62 706	54 035
Coûts de financement	(487)	(597)
	102 700 \$	94 482 \$

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 placements mis en équivalence, était de 1,5 an au 30 juin 2022, comparativement à 1,9 an au 31 décembre 2021.

AUTRES PLACEMENTS

La FPI détient des participations dans les autres placements détenus sous forme de placements mis en équivalence suivants :

Placement	Type de placement	Vocation	Participations	
			30 juin 2022	31 décembre 2021
ICE LP	Coentreprise	Placement dans Iris Acquisition II LP	50,00 %	— %
ICE II LP	Coentreprise	Placement dans le gestionnaire d'actifs d'Iris Acquisition II LP	50,00 %	— %
Iris Acquisition II LP	Entreprise associée	Placement dans le Fonds de placement immobilier Cominar	32,64 %	— %

Le 1^{er} mars 2022, la FPI a fourni un apport de 112 000 \$ pour acquérir des parts de capitaux propres ordinaires d'Iris Acquisition II LP (« Iris »), une entité constituée en vue d'acquérir les parts en circulation du Fonds de placement immobilier Cominar. Le placement de la FPI dans 32,64 % des parts de capitaux propres ordinaires en circulation d'Iris est considéré comme une participation dans une entreprise associée, puisque la FPI exerce une influence notable sur cette participation par l'entremise de sa représentation au conseil d'administration de Cominar et au conseil du commandité ultime d'Iris.

Dans le cadre de la participation dans Iris, la FPI, Sandpiper et une société affiliée de Sandpiper ont formé deux coentreprises, ICE LP et ICE II LP. ICE LP détient une participation de 33,33 % dans le commandité ultime d'Iris et une participation dans Iris assortie de droits de participation au résultat. ICE II LP détient une participation de 33,33 % dans le gestionnaire d'actifs de Cominar.

En vertu de l'entente de gestion d'actifs, le gestionnaire d'actifs reçoit des honoraires mensuels équivalant à 1/12 de 1,75 % de la valeur liquidative d'Iris. L'entente de gestion d'actifs a une durée initiale de six ans et un renouvellement automatique de un an par la suite.

De plus, la FPI a acquis des parts privilégiées de second rang d'Iris pour un montant de 100 000 \$, assorties d'un taux de rendement de 18,0 % par année. Se reporter à la rubrique « Placements dans des parts privilégiées » du présent rapport de gestion pour plus de détails.

La variation du total des autres placements détenus sous forme de placements mis en équivalence est attribuable aux éléments suivants :

Solde au 31 décembre 2021	— \$
Apports :	
Iris Acquisition II LP	112 000
ICE LP	5
ICE II LP	—
Bénéfice net provenant d'Iris Acquisition II LP	103 304
Solde au 31 mars 2022	215 309
Bénéfice net provenant d'ICE II LP	325
Perte nette provenant d'Iris Acquisition II LP	(3 431)
Solde au 30 juin 2022	212 203 \$

Le bénéfice net d'Iris Acquisition II LP au premier trimestre de 2022 comprend un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses d'un montant de 111 652 \$.

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

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

DISTRIBUTIONS

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

	Trimestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	43 369 \$	90 624 \$	202 286 \$	176 333 \$
(Perte nette) bénéfice net	(19 556)	217 457	389 175	21 543
Distributions payées et à payer	21 841	44 189	93 510	91 074
Distribution spéciale à payer en trésorerie ¹	—	—	39 589	—
	21 841	44 189	133 099	91 074
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation sur les distributions payées et à payer	21 528	46 435	69 187	85 259
Excédent (insuffisance) du bénéfice net sur les distributions payées et à payer	(41 397)	173 268	256 076	(69 531)

1. En 2021, le conseil des fiduciaires a déclaré une 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. Ce montant ne représente que la tranche en trésorerie.

L'objectif principal d'Artis est de fournir des distributions en trésorerie mensuelles efficaces d'un point de vue fiscal.

L'insuffisance du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées pour le trimestre clos le 30 juin 2022 est principalement imputable à l'incidence hors trésorerie des pertes liées à la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers au cours de la période. L'insuffisance du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 est principalement imputable à l'incidence hors trésorerie des pertes liées à la juste valeur des immeubles de placement au cours de la période.

SOURCES DE FINANCEMENT

Au 30 juin 2022, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 79 748 \$. La direction prévoit que les fonds en caisse pourraient être investis dans les immeubles de placement, utilisés aux fins du fonds de roulement, appliqués au remboursement de la dette ou utilisés pour effectuer d'autres activités prévues dans le plan de transformation de l'entreprise.

La FPI détient deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 700 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme d'acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. Au 30 juin 2022, la FPI disposait d'un montant de 272 026 \$ sur ces facilités de crédit à terme renouvelables. En vertu des facilités de crédit renouvelables, la FPI doit maintenir un ratio minimum de la valeur des biens immobiliers non grevés par rapport à la dette non garantie consolidée de 1,4. Au 30 juin 2022, cette clause limitait à 572 926 \$ la capacité d'emprunt sur les facilités de crédit renouvelables (31 décembre 2021 – limite à 635 313 \$).

Au 30 juin 2022, la FPI disposait de 86 propriétés qui n'étaient pas grevées, d'un projet d'aménagement qui n'était pas grevé et de trois parcelles de terrain destinées à l'aménagement qui n'étaient pas grevées, ce qui représente une juste valeur de 1 954 006 \$.

Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, aux paiements d'intérêts ou de capital sur la dette au 30 juin 2022.

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	83 173 \$	83 173 \$	— \$	— \$	— \$
Obligations locatives	1 273	296	367	290	320
Facilités de crédit	827 974	677 974	150 000	—	—
Déventures de premier rang non garanties	450 000	—	450 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 027 286	335 899	486 094	154 215	51 078
Total des obligations contractuelles	2 389 706 \$	1 097 342 \$	1 086 461 \$	154 505 \$	51 398 \$

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	199 401 \$	20,6 %	11 645 \$	211 046 \$	3,43 %
2023	454 925	46,8 %	15 970	470 895	3,68 %
2024	49 978	5,1 %	8 803	58 781	3,60 %
2025	79 886	8,2 %	7 085	86 971	3,68 %
2026	110 957	11,4 %	4 326	115 283	2,96 %
2027 et par la suite	76 777	7,9 %	7 533	84 310	2,82 %
Total	971 924 \$	100,0 %	55 362 \$	1 027 286 \$	3,47 %

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 attrayants 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.

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;
- 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 aider à réduire la propagation du virus, la direction a intensifié le nettoyage et la désinfection de tous les immeubles;
- 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 gagner des bénéfices futurs de la FPI.

Au 30 juin 2022, les immeubles de placement en cours d'aménagement représentent 4,7 % du total des immeubles de placement d'Artis (31 décembre 2021 – 4,9 %). Au 30 juin 2022, la FPI avait deux projets d'aménagement en cours, soit le 300 Main 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 débentures de la FPI devant être réglés pour satisfaire aux exigences de refinancement prévues respectives au cours de l'année à laquelle ils arrivent à échéance. La FPI réduit au minimum le risque en limitant la dette à 70 % de la valeur comptable brute et en surveillant étroitement le montant de ses emprunts à taux variable. Au 30 juin 2022, une proportion de 35,2 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 37,8 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt. Au 30 juin 2022, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit, de 1 494 027 \$ (31 décembre 2021 – 1 324 662 \$). Au 30 juin 2022, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 688 751 \$ de la dette à taux variable, y compris des facilités de crédit et des débentures (31 décembre 2021 – 907 516 \$). La FPI peut conclure des swaps de taux d'intérêt relativement à la dette à taux variable en tout temps afin de fixer le taux d'intérêt de façon efficace.

Au 30 juin 2022, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 20,5 %, comparativement à 23,7 % au 31 décembre 2021. Au 30 juin 2022, le ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute de la FPI était de 46,0 %, comparativement à 42,9 % au 31 décembre 2021. Une tranche d'environ 20,6 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance au cours du reste de 2022, et une tranche de 46,8 %, en 2023. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2022 restants.

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 1 178 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,2 ans. La FPI tire approximativement 48,5 % de ses produits bruts des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est Bell 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 deuxième 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.

Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts¹

Locataire	Emplacement	Pourcentage du total des produits bruts ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Bell Canada	Canada	2,3 %	115	0,7 %	7,3
AT&T	États-Unis	2,3 %	257	1,5 %	0,7
Bell MTS	Canada	2,1 %	214	1,2 %	4,5
Prime Therapeutics, LLC	États-Unis	2,0 %	386	2,2 %	12,3
TDS Telecommunications Corporation	États-Unis	1,6 %	173	1,0 %	5,7
Catalent Pharma Solutions, LLC	États-Unis	1,5 %	233	1,3 %	14,1
CB Richard Ellis, Inc.	États-Unis	1,3 %	108	0,6 %	4,5
PBP, Inc.	États-Unis	1,2 %	519	3,0 %	9,4
Société de Recettes illimitées	Canada	1,2 %	100	0,6 %	6,5
UCare Minnesota	États-Unis	1,0 %	124	0,7 %	11,1
Silent Aire USA Inc.	États-Unis	1,0 %	289	1,6 %	5,5
Corporation Shoppers Drug Mart	Canada	0,9 %	78	0,4 %	4,5
Civeo Canada Ltd	Canada	0,9 %	72	0,4 %	6,0
Telephone and Data Systems, LLC	États-Unis	0,9 %	105	0,6 %	1,8
Soo Line Railroad Company	États-Unis	0,8 %	92	0,5 %	5,2
MLT Aikins LLP	Canada	0,8 %	60	0,3 %	2,3
Cineplex Entertainment, LP	Canada	0,8 %	108	0,6 %	3,4
U of Wisconsin Medical Foundation	États-Unis	0,7 %	101	0,6 %	5,2
Les Aliments Maple Leaf Inc.	Canada	0,7 %	163	0,9 %	7,0
Distribution Alternatives, Inc.	États-Unis	0,7 %	403	2,3 %	10,5
Total		24,7 %	3 700	21,0 %	7,5

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	2,3 %	246	1,4 %	6,2
Gouvernement provincial	0,1 %	13	0,1 %	2,2
Organismes municipaux	0,5 %	66	0,4 %	14,5
Total	2,9 %	325	1,9 %	7,7

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

5,2

1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles. 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.

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	1,0 %	0,1 %	1,8 %	0,8 %	— %	1,1 %	0,2 %	1,6 %	— %	0,7 %	1,8 %	9,1 %
2023	1,8 %	0,2 %	2,8 %	0,3 %	— %	0,8 %	1,5 %	3,9 %	0,5 %	— %	1,2 %	13,0 %
2024	1,0 %	0,2 %	2,7 %	0,2 %	— %	0,8 %	0,1 %	6,2 %	0,2 %	0,2 %	0,7 %	12,3 %
2025	1,3 %	— %	2,2 %	0,1 %	— %	1,6 %	0,3 %	1,1 %	— %	0,3 %	0,6 %	7,5 %
2026 et par la suite	4,1 %	1,2 %	9,7 %	1,6 %	0,6 %	5,3 %	0,1 %	16,7 %	— %	4,9 %	4,3 %	48,5 %
Locaux libres	1,7 %	0,1 %	1,9 %	0,1 %	— %	0,4 %	0,2 %	3,4 %	— %	0,1 %	1,4 %	9,3 %
Contrats de location au mois	0,1 %	— %	0,2 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	0,3 %
Total du portefeuille	11,0 %	1,8 %	21,3 %	3,1 %	0,6 %	10,0 %	2,4 %	32,9 %	0,7 %	6,2 %	10,0 %	100,0 %

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et six États américains et se composent d'immeubles industriels, d'immeubles de bureaux et d'immeubles de commerces de détail. 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 deuxième trimestre de 2022) étaient les immeubles industriels de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Madison, 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 la période close le 30 juin 2022 et l'exercice clos le 31 décembre 2021. 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 2022, 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.

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

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2022	30 juin 2021	2022	30 juin 2021
Coûts liés à la licence de partage d'espace	31 \$	21 \$	62 \$	21 \$
Honoraires liés aux services	290	1	410	1
	321 \$	22 \$	472 \$	22 \$

Les montants à payer à Sandpiper s'élevaient à 286 \$ au 30 juin 2022 (31 décembre 2021 – 76 \$).

Dans le cadre de la participation dans Iris, la FPI a formé deux coentreprises, ICE LP et ICE II LP, avec Sandpiper et une société affiliée de Sandpiper le 1^{er} mars 2022.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Les transactions réalisées après le 30 juin 2022 sont les suivantes :

- La FPI a remboursé deux emprunts hypothécaires venant à échéance sur des immeubles de commerces de détail, pour un montant total de 28 859 \$, et un emprunt hypothécaire venant à échéance sur un immeuble de bureaux pour un montant de 11 648 \$ US.
- La FPI a prélevé un montant net de 35 000 \$ et remboursé un montant net de 3 000 \$ US sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a racheté, dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 2 700 parts privilégiées de série A à un prix moyen pondéré de 24,46 \$, 2 500 parts privilégiées de série E à un prix moyen pondéré de 23,21 \$ et 11 400 parts privilégiées de série I à un prix moyen pondéré de 24,38 \$.
- La FPI a acquis des titres de capitaux propres pour un coût total de 18 345 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,05 \$ par part ordinaire pour le mois de juillet 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 juillet 2022.

DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 4 août 2022, le solde des parts ordinaires en circulation se présentait comme suit :

	Total
Parts en circulation au 30 juin 2022	115 787 008
Parts émises au rachat de parts assujetties à des restrictions	814
Parts en circulation au 4 août 2022	115 787 822

Au 4 août 2022, le solde des parts privilégiées en circulation se présentait comme suit :

	Série A	Série E	Série I	Total
Parts privilégiées en circulation au 30 juin 2022	3 251 000	3 642 010	4 953 940	11 846 950
Parts privilégiées rachetées et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(2 700)	(2 500)	(6 200)	(11 400)
Parts privilégiées rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, mais non annulées au 4 août 2022	—	—	(5 200)	(5 200)
Parts privilégiées en circulation au 4 août 2022	3 248 300	3 639 510	4 942 540	11 830 350

Au 4 août 2022, 450 989 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Les droits n'ont été acquis sur aucune de ces parts.

Au 4 août 2022, 179 752 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)

	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021	T2 2021	T1 2021	T4 2020	T3 2020
Produits	91 055 \$	93 241 \$	97 665 \$	97 658 \$	103 299 \$	120 877 \$	113 010 \$	113 328 \$
Bénéfice d'exploitation net	52 425	51 462	55 427	56 089	62 037	64 232	64 967	68 017
(Perte nette) bénéfice net	(19 556)	237 013	60 404	39 855	217 056	71 860	32 424	45 699
Total du bénéfice global (de la perte globale)	30 553	213 776	52 935	81 345	198 431	54 991	(32 479)	15 250
(Perte) bénéfice de base par part ordinaire	(0,20)	1,91	0,45	0,28	1,62	0,50	0,21	0,30
(Perte) bénéfice dilué par part ordinaire	(0,21)	1,90	0,45	0,28	1,61	0,50	0,21	0,30
FTO ¹	44 939 \$	42 008 \$	40 323 \$	42 019 \$	45 428 \$	46 573 \$	45 796 \$	50 816 \$
FTO par part ¹	0,38	0,34	0,32	0,33	0,34	0,35	0,34	0,37
Ratio de distribution des FTO ^{1,2}	39,5 %	44,1 %	46,9 %	45,5 %	44,1 %	40,0 %	41,2 %	37,8 %
FTOA ¹	31 567 \$	29 571 \$	27 919 \$	29 827 \$	32 795 \$	33 935 \$	31 721 \$	37 671 \$
FTOA par part ¹	0,27	0,24	0,22	0,23	0,25	0,25	0,23	0,27
Ratio de distribution des FTOA ^{1,2}	55,6 %	62,5 %	68,2 %	65,2 %	60,0 %	56,0 %	60,9 %	51,9 %
Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	0,7 %	(2,6) %	(2,3) %	(4,7) %	(3,9) %	(5,4) %	(5,2) %	(1,2) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté ¹	3,35	3,90	3,77	3,79	3,86	3,78	3,39	3,75
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	388 424	255 815	786 531	329 468	326 397	478 213	247 215	614 053
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré	3,7 %	7,8 %	3,9 %	2,0 %	7,3 %	4,3 %	(0,5) %	6,1 %
	30 juin 2022	31 mars 2022	31 déc. 2021	30 sept. 2021	30 juin 2021	31 mars 2021	31 déc. 2020	30 sept. 2020
Nombre d'immeubles	152	153	156	161	194	197	197	203
SLB (en milliers de pi ²)	17 585	17 712	17 929	18 526	21 108	21 524	21 543	22 431
Taux d'occupation	90,7 %	89,5 %	89,4 %	89,1 %	90,6 %	91,4 %	90,6 %	91,2 %
Valeur liquidative par part ¹	19,37 \$	19,09 \$	17,37 \$	17,45 \$	16,78 \$	15,34 \$	15,03 \$	15,35 \$
Ratio du total de la dette sur le BAIIA ajusté ¹	8,9	8,5	8,2	8,0	9,0	8,8	9,1	9,1
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	20,5 %	22,0 %	23,7 %	24,4 %	23,6 %	27,3 %	26,2 %	26,6 %
Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute ¹	46,0 %	43,0 %	42,9 %	43,0 %	47,5 %	49,2 %	49,3 %	51,0 %
Juste valeur des actifs non grevés ¹	1 954 006 \$	1 889 416 \$	1 902 748 \$	1 905 921 \$	2 363 222 \$	1 876 380 \$	1 901 073 \$	1 929 858 \$
Total de l'actif	4 998 257 \$	4 798 662 \$	4 576 024 \$	4 593 164 \$	4 955 764 \$	4 853 520 \$	4 859 841 \$	5 207 812 \$
Total des passifs financiers non courants	1 159 071	1 186 622	1 166 123	1 285 852	1 619 338	1 489 308	1 648 305	1 933 886

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. 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

Les méthodes comptables qui, selon la direction de la FPI, font le plus appel à des estimations et à son jugement sont indiquées dans le Rapport de gestion de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES

Méthodes comptables nouvelles ou révisées adoptées au cours de la période

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. Ces modifications n'ont eu aucune incidence sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés.

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. Ces modifications n'ont eu aucune incidence sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés, puisqu'aucun contrat déficitaire n'a été identifié pendant la période.

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. Ces modifications ont été adoptées lors de l'évaluation des modalités des passifs financiers nouveaux et modifiés au cours de la période et n'ont pas d'incidence significative sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés.

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 30 juin 2022, la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI était efficace et permettait de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers conformément aux normes IFRS. Au cours du semestre clos le 30 juin 2022, le contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI n'a fait l'objet d'aucun changement ayant eu, ou pouvant raisonnablement avoir, une incidence significative sur celui-ci.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION

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

Au 30 juin 2022, 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 les contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI étaient efficaces pour le semestre clos le 30 juin 2022.