



Rapport de gestion annuel 2022

**TSX : AX.UN 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
Distribution spéciale	5
Contexte commercial et perspectives	5
Mise à jour en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance (« ESG »)	6
APERÇU DE 2022	7
Principales informations financières	7
Activités du portefeuille	9
Participation dans un groupe d'investisseurs en vue d'acquérir le Fonds de placement immobilier Cominar	9
PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES	10
Sommaire du portefeuille par catégorie d'actifs	13
Taux d'occupation du portefeuille	18
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	18
Principaux segments selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	22
RÉSULTATS FINANCIERS ET D'EXPLOITATION	23
Bénéfice d'exploitation net	23
Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	26
Produits d'intérêts et autres produits	28
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	28
Charges d'intérêts	28
Charges générales	29
Charges liées aux titres de capitaux propres	29
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	29
(Perte) profit lié à la juste valeur sur instruments financiers	30
(Perte) profit de change	30
Impôt sur le résultat	30
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale)	31
FTO et FTOA	32
SITUATION FINANCIÈRE	35
Actif	35
Passif	41
Capitaux propres	43
Autres mesures financières	44
PLACEMENTS MIS EN ÉQUIVALENCE	47
Immeubles de placement	47
Autres placements	50
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	51
Distributions	51
Sources de financement	51
Obligations contractuelles	52
RISQUES ET INCERTITUDES	52
Plan de transformation de l'entreprise	52
Pandémie de COVID-19	54
Propriété des biens immobiliers	54
Aménagements	54
Financement par emprunt et variations des taux d'intérêt	54
Change	55
Locataires	55
Règles relatives aux EIPD et autres facteurs de risque d'ordre fiscal	57
Cybersécurité	57
AUTRES INFORMATIONS	57
Transactions entre parties liées	57
Événements postérieurs à la date de clôture	58
Données sur les parts en circulation	59
Sommaire des informations trimestrielles	60
Estimations comptables critiques	61
Changements de normes comptables	61
Contrôles et procédures	62

Rapport de gestion annuel 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 annuels audités pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021, 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 28 février 2023, 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.

Artis est sujette à des incertitudes et à des risques importants qui pourraient faire en sorte que ses résultats, sa performance ou ses réalisations réels diffèrent de façon significative des résultats, de la performance ou des réalisations futurs explicites ou implicites figurant dans les déclarations prospectives. Ces facteurs de risque comprennent, notamment, le risque lié aux questions fiscales; le risque de crédit, le risque de marché, le risque de change, le risque opérationnel, le risque de liquidité et le risque de financement en général et plus particulièrement en lien avec la transaction relative à Cominar; les risques liés à la pandémie de COVID-19, les risques associés à la propriété de biens immobiliers, le risque de concentration lié aux régions géographiques, la conjoncture économique actuelle, les initiatives stratégiques, le financement par emprunt, les fluctuations des taux d'intérêt, le risque de change, le risque lié aux locataires, les règles relatives aux EIPD, d'autres facteurs d'ordre fiscal, le manque de liquidités, la concurrence, la dépendance envers le personnel clé, les opérations futures liées aux immeubles, les pertes générales non assurées, la dépendance à l'égard des systèmes de technologie de l'information, la cybersécurité, les questions d'ordre environnemental et les changements climatiques, les contrats de location relatifs aux droits fonciers et aux droits relatifs à la propriété du dessus, les risques liés aux marchés publics, les cours des parts ordinaires, les changements apportés aux lois et aux règles d'admissibilité des placements, la disponibilité des flux de trésorerie, les fluctuations des distributions en trésorerie, la nature des parts, les droits légaux attachés aux parts, aux parts privilégiées et aux débentures, la dilution, la responsabilité des porteurs de parts, l'incapacité d'obtenir du financement supplémentaire, les conflits d'intérêts éventuels, l'aménagement et les fiduciaires. En outre, le plan de transformation de l'entreprise comporte d'autres facteurs de risque, notamment : l'incapacité de mettre en œuvre en partie ou en totalité le plan de transformation de l'entreprise; la capacité de réaliser certains gains d'efficacité afin de réaliser des économies au titre des frais généraux et administratifs; le rythme de réalisation des investissements et des dessaisissements; la capacité de Sandpiper Asset Management Inc. (« Sandpiper ») à fournir des services à Artis; le risque de ne pas être en mesure d'exercer le contrôle ou une influence notable sur les sociétés comprises dans le portefeuille; les risques liés aux placements minoritaires; la dépendance à l'égard de la performance des actifs sous-jacents; les risques financiers et opérationnels liés aux placements, au rang des placements d'Artis et à la subordination structurelle, aux placements ultérieurs et aux placements dans des émetteurs privés; le fait que les méthodes d'évaluation font appel à des jugements subjectifs; les risques liés à la détention d'actifs illiquides; la concurrence du marché à l'égard des occasions de placement; les risques liés à la cession de placements; les risques pour la réputation d'Artis et de Sandpiper; la qualité et les risques inconnus des placements futurs; le fait que les ressources pourraient être dilapidées dans la recherche d'occasions de placement qui ne seront finalement pas saisies; le risque de crédit; le risque fiscal; les changements réglementaires; le risque lié aux titres étrangers; le risque de change; les risques de conflits d'intérêts avec Sandpiper et le risque de décote sur le marché.

Pour obtenir plus d'information sur les risques, les incertitudes et les hypothèses qui pourraient faire en sorte que les résultats réels d'Artis diffèrent de façon significative des prévisions actuelles, reportez-vous à la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle d'Artis pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 (insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées, excédent (insuffisance) 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.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 28 février 2023, il y avait 115 400 726 parts ordinaires, 8 469 450 parts privilégiées, 423 833 parts assujetties à des restrictions et 226 531 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

Le premier élément 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.

Depuis l'annonce du plan de transformation de l'entreprise, 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, et dans la région des villes jumelles, au Minnesota, et le reste des immeubles de bureaux que la FPI détenait à Calgary, en Alberta. Au total, depuis mars 2021, Artis a vendu 48 immeubles industriels, 11 immeubles de bureaux, six immeubles de commerces de détail et une partie d'un immeuble de commerces de détail. En outre, Artis détient un portefeuille de six immeubles industriels dans la région des villes jumelles, au Minnesota, en vertu d'une entente de vente inconditionnelle. 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 \$, et en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités qui a pris fin le 16 décembre 2022, 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. La FPI a renouvelé son offre publique de rachat dans le cours normal des activités le 19 décembre 2022 et, au 31 décembre 2022, elle avait racheté 387 068 parts à un prix moyen pondéré de 8,94 \$ aux termes de l'offre.

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 17,38 \$ le 31 décembre 2022 et de 17,37 \$ au 31 décembre 2021.

En 2022, Artis a terminé le rachat des parts privilégiées de série A en circulation pour une valeur nominale de 81 208 \$.

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 deuxième élément du plan de transformation de l'entreprise consiste à stimuler la croissance interne en créant de valeur pour les porteurs de parts d'Artis, ce qui s'obtient en dégagant des efficiences opérationnelles, en augmentant le taux d'occupation et les loyers en vigueur, et en achevant de nouveaux projets d'aménagement.

Le taux d'occupation au 31 décembre 2022 était stable à 90,1 %, et en hausse par rapport à 89,4 % au 31 décembre 2021. En 2022, de nouveaux contrats de location visant une superficie de 982 778 pieds carrés et des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 1 456 537 pieds carrés ont été conclus. Ces renouvellements ont été négociés en fonction d'une augmentation moyenne pondérée des loyers de 4,9 % par rapport aux loyers des baux expirés. La croissance du bénéfice d'exploitation net des immeubles comparables s'est établie à 1,8 % pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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 préluée. 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 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.

En 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.

Au cours du premier trimestre de 2022, Artis 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 (la « transaction relative à Cominar ») un montant de 112 000 \$ pour l'acquisition d'environ 32,64 % d'Iris Acquisition II LP (« Iris »), une entité constituée en vue d'acquérir les parts en circulation de Cominar, et un montant de 100 000 \$ en parts privilégiées de second rang assorties d'un taux de rendement de 18,0 % par année.

Au 31 décembre 2022, Artis avait investi dans des titres de capitaux propres d'une juste valeur totale de 316 768 \$. Ce montant comprend les titres de capitaux propres de Dream Office Real Estate Investment Trust, dans laquelle Artis a acquis, avec ses partenaires, une participation de 14 %. Ce montant comprend également les titres de capitaux propres de First Capital Real Estate Investment Trust, dont Artis détient, avec ses partenaires, environ 9 % des parts en circulation.

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.

DISTRIBUTION SPÉCIALE

Le conseil des fiduciaires a déclaré une distribution spéciale de 0,16 \$ par part ordinaire (la « distribution spéciale »), qui se compose d'un montant de 0,08 \$ par part ordinaire à payer en trésorerie et d'un montant de 0,08 \$ par part ordinaire à payer en parts ordinaires. La distribution spéciale était à payer le 31 décembre 2022 aux porteurs de parts inscrits au 31 décembre 2022 et le paiement en trésorerie lié à la distribution devait être effectué le plus tôt possible après la date d'exigibilité, laquelle est survenue après la fin de l'exercice.

La distribution spéciale visait principalement à distribuer aux porteurs de parts ordinaires une partie du gain en capital réalisé par la FPI relativement aux transactions conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022. La tranche en trésorerie de la distribution spéciale visait à fournir des liquidités aux porteurs de parts ordinaires afin de couvrir la totalité ou une partie des obligations fiscales au Canada ou des retenues d'impôt à la source des non-résidents qui pourraient survenir relativement à la distribution spéciale.

Immédiatement après l'émission des parts ordinaires aux termes de la distribution spéciale, les parts ordinaires en circulation d'Artis ont été consolidées de sorte que chaque porteur de parts ordinaires détienne, après la consolidation, le même nombre de parts ordinaires qu'avant la distribution spéciale. Le montant de la distribution spéciale à payer en parts ordinaires a augmenté le coût de base ajusté des parts ordinaires consolidées des porteurs de parts ordinaires. Les porteurs de parts ordinaires résidant au Canada sont généralement tenus d'inclure leur quote-part du bénéfice et du gain en capital imposable net de la FPI pour l'exercice 2022, telle qu'elle a été attribuée et désignée par la FPI, dans le cadre du calcul de leur revenu respectif pour l'exercice 2022. Les porteurs de parts ordinaires qui ne résident pas au Canada aux fins de l'impôt fédéral canadien peuvent être assujettis à des retenues d'impôt applicables relativement au paiement de la distribution spéciale.

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

CONTEXTE COMMERCIAL ET PERSPECTIVES

Les activités de location sont demeurées intenses au cours de 2022. L'activité globale et l'intérêt des nouveaux locataires potentiels continuent d'augmenter dans l'ensemble du portefeuille d'Artis. Le taux d'occupation, compte tenu des contrats de location signés, a augmenté pour s'établir à 92,3 % au 31 décembre 2022, comparativement à 91,5 % au 31 décembre 2021. L'équipe responsable des contrats de location d'Artis a travaillé avec diligence pour répondre à l'accroissement des activités. En 2022, de nouveaux contrats de location et des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 3 690 415 pieds carrés ont été négociés et conclus (certains de ces contrats de location visaient des immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise, des immeubles en cours d'aménagement et des immeubles vendus ultérieurement dans le cadre de notre plan de cession). L'intensité des activités de location témoigne de la forte demande pour des locaux de grande qualité. Fait notable, de nouveaux contrats de location visant 982 778 pieds carrés et des renouvellements de contrats de location visant 1 456 537 pieds carrés ont été conclus au cours de l'exercice. Les renouvellements qui ont été conclus en 2022 ont été négociés en fonction d'une augmentation moyenne pondérée des loyers de 4,9 % par rapport aux loyers des baux expirés. Le quatrième trimestre constitue le huitième trimestre consécutif de croissance des taux de location moyens pondérés des renouvellements. Ces indicateurs importants témoignent de la vigueur du portefeuille de la FPI et reflètent l'essor que les activités de location ont connu au cours du dernier exercice.

Dans le cadre de la stratégie d'Artis, la FPI continue d'évaluer la vente d'une partie de ses portefeuilles d'immeubles industriels, d'immeubles de bureaux et d'immeubles de commerce 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. En 2022, Artis a vendu trois immeubles de bureaux et un immeuble industriel situés au Canada, ainsi que 18 immeubles industriels et deux immeubles de bureaux situés aux États-Unis pour un prix de vente total de 514 148 \$. Au total, depuis l'annonce du plan de transformation de l'entreprise de la FPI, Artis a vendu 48 immeubles industriels, 11 immeubles de bureaux, six immeubles de commerces de détail et une partie d'un immeuble de commerces de détail. En outre, Artis détient un portefeuille de six immeubles industriels dans la région des villes jumelles, au Minnesota, en vertu d'une entente de vente inconditionnelle. Le plan de cession de la FPI est sur la bonne voie, mais le contexte macroéconomique, et plus particulièrement la hausse des taux d'intérêt, a eu une incidence sur l'environnement des transactions au second semestre de 2022, et Artis s'attend à ce que ce contexte se maintienne en 2023. Néanmoins, Artis est convaincue qu'elle sera en mesure de mener à bien sa stratégie de cession au cours du prochain exercice. La direction suit de près les tendances et les prévisions en matière de taux d'intérêt et maintient ses discussions avec ses prêteurs afin de gérer l'échéancier de sa dette. Bien que la hausse des taux d'intérêt ait eu une incidence sur les marchés publics et ait entraîné des inefficacités sur les marchés immobiliers du secteur public, ce contexte a aussi créé pour Artis des occasions intéressantes, conformes à sa stratégie de placements axés sur la valeur. Artis continue d'examiner avec diligence toutes les options et occasions qui se présentent et, ce faisant, elle tient compte du contexte actuel et de la façon d'assurer l'intérêt supérieur des porteurs de parts. La FPI demeure convaincue que le plan de transformation de l'entreprise est une stratégie qui donnera lieu à une croissance à long terme de la valeur liquidative par part et créera de la valeur pour les porteurs de parts d'Artis.

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. Depuis l'annonce du plan de transformation de l'entreprise le 10 mars 2021, la FPI a réalisé d'importants progrès en ce qui a trait à sa mise en œuvre et demeure fermement convaincue de la pertinence de la vision, de la stratégie et de la voie à suivre pour l'avenir de la FPI.

MISE À JOUR EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT, DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET DE GOUVERNANCE (« ESG »)

Dans le cadre de la vision d'Artis visant à créer une plateforme de gestion et de placement d'actifs de premier ordre axée sur la croissance de la valeur liquidative par part et des distributions pour les investisseurs au moyen de placements immobiliers axés sur la valeur, la FPI 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.

Artis s'efforce d'être un chef de file en matière de développement durable, de faire preuve d'un degré de conscience élevé en matière d'ESG et d'avoir recours aux pratiques exemplaires grâce à son engagement en matière d'examen continu, de transparence et de performance. Depuis l'annonce du plan de transformation de l'entreprise et l'engagement de la FPI à recourir aux pratiques exemplaires en matière d'ESG en mars 2021, le programme ESG d'Artis a été remanié de manière considérable. Dans l'intervalle, Artis a :

- mis sur pied un comité ESG interne composé de cadres de tous les bureaux, qui se réunissent mensuellement pour discuter et se concerter relativement à la mise en œuvre de pratiques exemplaires en matière d'ESG;
- a complété sa gamme d'outils de présentation de l'information grâce à l'ajout de la suite Yardi Pulse, qui procure une fonctionnalité de création de rapports au niveau de l'immeuble qui est axée sur le développement durable;
- a entrepris une évaluation des risques climatiques pour chaque immeuble du portefeuille au moyen de l'outil Climate on Demand de Moody's;
- a intégré les principes de présentation de l'information de la norme comptable en matière de développement durable pour le secteur de l'immobilier du Sustainability Accounting Standards Board (« SASB »);
- a soumis un rapport au GRESB pour la première fois depuis 2019;
- a lancé un site Web communautaire sur l'ESG afin de faciliter la collaboration et l'échange de points de vue et d'idées relativement à l'ESG avec les locataires;
- a mené un premier sondage annuel sur l'engagement et la satisfaction des locataires;
- a mené auprès de ses employés un premier sondage annuel sur l'engagement et sur la diversité, l'équité et l'inclusion;
- a offert une formation en leadership à tous ses employés;
- a mis sur pied un comité philanthropique interne chargé de superviser les dons de bienfaisance et les initiatives d'engagement communautaire de la FPI;
- a examiné et a amélioré tous les mandats, chartes, politiques et descriptions de postes du conseil, notamment pour inclure les responsabilités applicables en matière d'ESG dans les mandats et dans toutes les chartes;
- a adopté une structure exhaustive de rémunération au rendement liée à la rémunération incitative à court terme et à long terme pour le chef de la direction, le chef des finances et le chef de l'exploitation.

Ce ne sont là que quelques exemples de l'immense travail accompli pour améliorer notre programme ESG et respecter notre engagement envers les porteurs de parts.

Au 31 décembre 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 17 immeubles avaient reçu la certification Energy Star.

Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet du programme détaillé sur le développement durable d'Artis, y compris un exemplaire du rapport d'Artis en matière d'ESG pour 2021, veuillez visiter le www.artisreit.com.

APERÇU DE 2022

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	2022	Exercice clos les 31 décembre 2021	Variation	Variation en %	Exercices clos le 31 décembre 2020
Produits :					
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	372 512 \$	401 638 \$	(29 126) \$	(7,3) %	458 917 \$
Ventes de copropriétés	—	17 861	(17 861)	(100,0) %	—
Total des produits	372 512	419 499	(46 987)	(11,2) %	458 917
Bénéfice d'exploitation net	209 980 \$	237 785 \$	(27 805) \$	(11,7) %	269 275 \$
(Perte nette) bénéfice net	(5 294)	389 175	(394 469)	(101,4) %	21 543
Total du bénéfice global (de la perte globale)	105 537	387 702	(282 165)	(72,8) %	(6 274)
(Perte) bénéfice de base par part ordinaire	(0,18)	2,87	(3,05)	(106,3) %	0,03
(Perte) bénéfice dilué par part ordinaire	(0,19)	2,86	(3,05)	(106,6) %	0,02
Distributions par part :					
Parts ordinaires ¹	0,76 \$	2,98 \$	(2,22) \$	(74,5) %	0,54 \$
Parts privilégiées – série A	1,06	1,42	(0,36)	(25,4) %	1,42
Parts privilégiées – série E	1,37	1,37	—	— %	1,37
Parts privilégiées – série I	1,50	1,50	—	— %	1,50
FTO ²	164 791 \$	174 343 \$	(9 552) \$	(5,5) %	192 411 \$
FTO par part ²	1,39	1,34	0,05	3,7 %	1,41
FTO – ratio de distribution ^{2,3}	43,2 %	44,0 %	(0,8) %	(0,8) %	38,3 %
FTOA ²	112 552 \$	124 476 \$	(11 924) \$	(9,6) %	139 552 \$
FTOA par part ²	0,95	0,96	(0,01)	(1,0) %	1,02
FTOA – ratio de distribution ^{2,3}	63,2 %	61,5 %	1,7 %	1,7 %	52,9 %
Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ²	1,8 %	(4,1) %	5,9 %	5,9 %	(1,7) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté ²	2,98	3,80	(0,82)	(21,6) %	3,48

1. Inclut les distributions spéciales déclarées en décembre 2021 et en décembre 2022. Se reporter à la rubrique « Distribution spéciale » du présent rapport de gestion.

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

3. Le ratio de distribution des FTO et le ratio de distribution des FTOA sont calculés compte non tenu des distributions spéciales déclarées en décembre 2021 et en décembre 2022.

(en milliers, sauf les montants par part)	31 décembre 2022	31 décembre 2021	Variation en %	31 décembre 2020
Total de l'actif	4 553 913 \$	4 576 024 \$	(0,5) %	4 859 841 \$
Total des passifs financiers non courants	974 063	1 166 123	(16,5) %	1 648 305
Valeur liquidative par part ¹	17,38	17,37	0,1 %	15,03
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	18,9 %	23,7 %	(4,8) %	26,2 %
Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute ¹	48,5 %	42,9 %	5,6 %	49,3 %
Actifs non grevés ¹	2 034 409 \$	1 902 748 \$	6,9 %	1 901 073 \$

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

Résultats d'exploitation et financiers

Les produits locatifs tirés des immeubles de placement et le bénéfice d'exploitation net ont diminué d'un exercice à l'autre en raison principalement de l'incidence des cessions d'immeubles effectuées en 2021 et 2022.

Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation du portefeuille déclaré d'Artis s'établissait à 92,3 % (compte tenu des contrats de location signés), en hausse par rapport à 91,5 % au 31 décembre 2021. Au cours de l'exercice, de nouveaux contrats de location visant une superficie de 982 778 pieds carrés et des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 1 456 537 pieds carrés ont été conclus. L'augmentation moyenne pondérée des loyers des baux renouvelés durant l'exercice, par rapport aux loyers des baux expirés, s'est chiffrée à 4,9 %.

(La perte nette) le bénéfice net et le total du bénéfice global (de la perte globale) ont subi l'incidence de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (une perte de 178 431 \$ en 2022, comparativement à un profit de 197 511 \$ en 2021), de la variation de la juste valeur des instruments financiers (une perte de 21 130 \$ en 2022, comparativement à un profit de 21 224 \$ en 2021), des charges d'intérêts (89 437 \$ en 2022, comparativement à 69 648 \$ en 2021) et des charges liées aux titres de capitaux propres (1 890 \$ en 2022, comparativement à 186 \$ en 2021).

Les baisses du bénéfice net susmentionnées ont été en partie compensées par le bénéfice net lié aux placements mis en équivalence (74 659 \$ en 2022, comparativement à 16 795 \$ en 2021), par les produits d'intérêts et autres produits (18 944 \$ en 2022, comparativement à 1 885 \$ en 2021), par les produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres (10 710 \$ en 2022, comparativement à 898 \$ en 2021) et par les charges générales (7 661 \$ en 2022, comparativement à 12 527 \$ en 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 1,3017 en 2022, comparativement à 1,2537 en 2021.

Les FTO par part se sont établis à 1,39 \$ pour 2022, en hausse comparativement à 1,34 \$ pour 2021. Les FTOA par part se sont établis à 0,95 \$ pour 2022, comparativement à 0,96 \$ pour 2021. En 2022, les FTO par part ont été principalement touchés 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 l'augmentation des produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres, par la 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 le profit réalisé sur la vente de titres de capitaux propres, facteurs partiellement contrebalancés par la diminution du bénéfice d'exploitation net en raison des cessions effectuées en 2021 et en 2022, et par la hausse des charges d'intérêts.

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 43,2 % et de 63,2 %, respectivement, pour 2022.

Bilan et situation de trésorerie

En 2022, Artis a prélevé un montant net de 457 523 \$ sur ses facilités de crédit renouvelables et a émis des débentures de premier rang non garanties de série E d'une durée de trois ans pour un produit brut de 200 000 \$. La trésorerie a principalement été affectée à l'achat de titres de capitaux propres, au rachat de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, à la transaction relative à Cominar et au rachat des parts privilégiées de série A. En outre, en 2022, la FPI a reçu un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 24 000 \$, a remboursé en totalité ou en partie 14 emprunts hypothécaires pour un montant de 165 768 \$ et a effectué un prélèvement sur un emprunt à la construction d'un montant de 28 259 \$. Le ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute s'est établi à 48,5 % au 31 décembre 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 2,98 pour 2022, comparativement à 3,80 pour 2021.

En 2022, Artis a procédé à une offre publique de rachat dans le cours normal des activités en vue de racheter 8 156 276 parts ordinaires, pour un prix de marché total de 100 572 \$, ainsi que 47 300 parts privilégiées de série A, 94 400 parts privilégiées de série E et 68 800 parts privilégiées de série I, pour un prix de marché total de 5 087 \$.

Au 31 décembre 2022, la valeur liquidative par part s'élevait à 17,38 \$, soit une hausse comparativement à 17,37 \$ au 31 décembre 2021. L'augmentation s'explique principalement par le bénéfice d'exploitation net, l'incidence du change, le bénéfice lié aux placements mis en équivalence et l'incidence des rachats de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, facteurs partiellement contrebalancés par la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement, les distributions aux porteurs de parts et la perte liée à la juste valeur des instruments financiers au cours de l'exercice.

Distributions

En 2022, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 104 696 \$, lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 15 856 \$.

Les distributions aux porteurs de parts comprennent la distribution spéciale de 0,16 \$ par part ordinaire, qui se compose d'un montant de 0,08 \$ par part ordinaire à payer en trésorerie et d'un montant de 0,08 \$ par part ordinaire à payer en parts ordinaires. Immédiatement après l'émission des parts ordinaires, les parts ordinaires ont été consolidées de sorte que chaque porteur de parts ordinaires détenait, après la consolidation, le même nombre de parts ordinaires qu'avant la distribution spéciale. Se reporter à la rubrique « Distribution spéciale » du présent rapport de gestion pour plus de renseignements.

ACTIVITÉS DU PORTEFEUILLE

	Immeubles industriels		Immeubles de bureaux		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 décembre 2021	76	8 748	47	7 051	33	2 143	156	17 942
Nouveaux aménagements	1	119	—	—	—	—	1	119
Acquisition	1	576	—	—	—	—	1	576
Cessions	(19)	(2 694)	(5)	(481)	—	—	(24)	(3 175)
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2022	59	6 749	42	6 570	33	2 143	134	15 462

Nouveaux aménagements

En 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.

Acquisition

Le 30 septembre 2022, la FPI a acquis la participation restante de 5 % dans Park 8Ninety II, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Houston, au Texas, pour une contrepartie totale de 2 508 \$ US. La FPI détient maintenant la totalité de cet immeuble.

Cessions

En 2022, Artis a vendu 19 immeubles industriels et cinq immeubles de bureaux pour un prix de vente total de 514 148 \$. Le produit de la vente, déduction faite des coûts de 8 592 \$ et de la dette connexe de 164 821 \$, s'est établi à 340 735 \$.

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

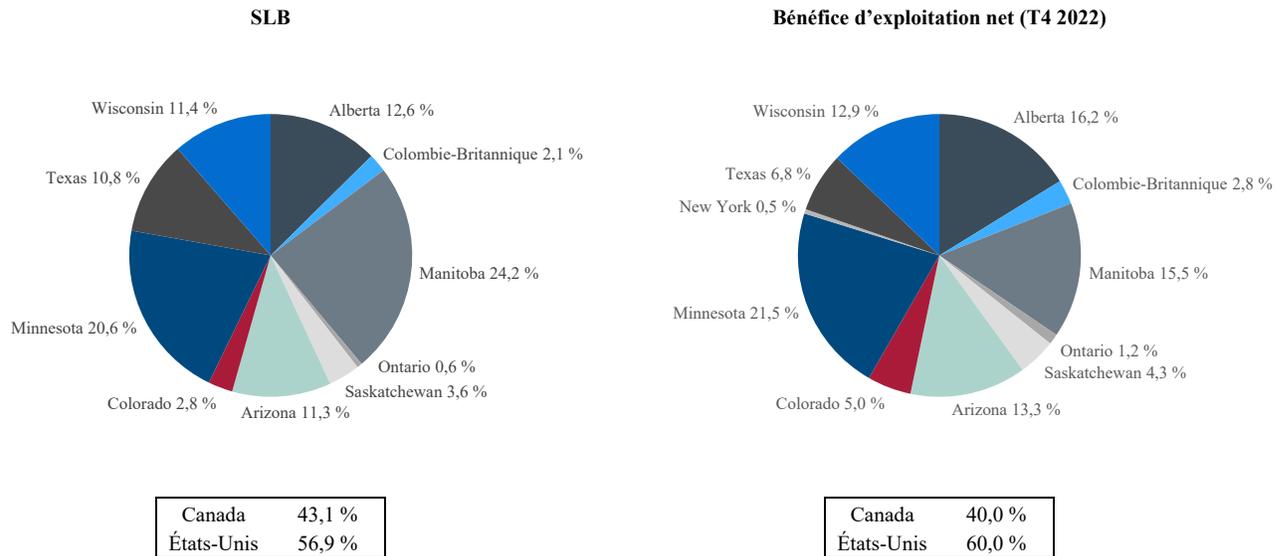
Le 1^{er} mars 2022, Artis a fait partie d'un consortium formé en vue d'acquérir la totalité des parts en circulation de Cominar pour une contrepartie en trésorerie de 11,75 \$ par part en vertu d'un plan d'arrangement. Également en vertu du plan d'arrangement, certains des immeubles de bureaux, de commerces de détail et industriels de Cominar ont été acquis par d'autres parties ne faisant pas partie du consortium. L'apport de la FPI à la transaction relative à Cominar comprend un montant de 112 000 \$ pour l'acquisition de 32,64 % du total des parts de capitaux propres ordinaires de l'entité nouvellement constituée et un montant de 100 000 \$ en parts privilégiées de second rang assorties d'un taux de rendement de 18,0 % par année. Dans le cadre de la contrepartie, la FPI a fourni à titre d'apport les parts de Cominar qu'elles détenaient déjà, dont la juste valeur était de 13 488 \$.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

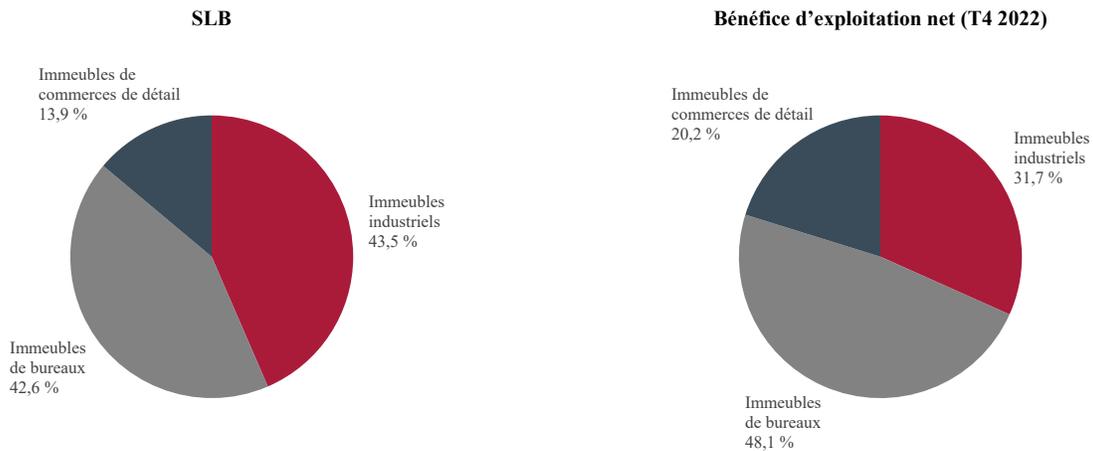
Au 31 décembre 2022, le portefeuille de la FPI était composé de 134 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute (la « SLB ») totalisant environ 15,5 millions de pieds carrés (« pi² »).

La FPI détient également une participation dans dix 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	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation en %	Pourcentage réservé ²
Portefeuille au Canada :							
Immeubles industriels	Calgary	Alberta	5	350	2,3 %	87,3 %	87,3 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	2	94	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	1	73	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	126	0,8 %	61,6 %	61,6 %
	Saskatoon	Sask.	2	269	1,7 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	26	1 658	10,6 %	96,8 %	99,5 %
Immeubles industriels – Total			37	2 570	16,5 %	94,3 %	96,1 %
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	1,6 %	89,8 %	89,8 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,5 %	89,6 %	89,6 %
	Winnipeg	Manitoba	9	1 511	9,8 %	82,8 %	83,6 %
Immeubles de bureaux – Total			14	1 952	12,7 %	84,0 %	84,6 %
Immeubles de commerces de détail							
Immeubles de commerces de détail	Calgary	Alberta	5	344	2,2 %	96,2 %	96,2 %
	Fort McMurray	Alberta	8	187	1,2 %	86,9 %	89,4 %
	Grande Prairie	Alberta	5	355	2,3 %	65,3 %	65,3 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	5	459	3,0 %	95,1 %	95,1 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	1,4 %	99,6 %	99,6 %
	Winnipeg	Manitoba	7	579	3,8 %	98,2 %	99,3 %
Immeubles de commerces de détail – Total			33	2 143	13,9 %	90,9 %	91,4 %
Total du portefeuille au Canada			84	6 665	43,1 %	90,2 %	91,2 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles industriels	Région du Grand Phoenix	Arizona	7	921	5,9 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	10	1 590	10,3 %	85,9 %	96,9 %
	Région du Grand Houston	Texas	5	1 668	10,8 %	98,1 %	98,1 %
Immeubles industriels – Total			22	4 179	27,0 %	93,9 %	98,1 %
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	2	430	2,8 %	87,7 %	88,8 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	4	833	5,4 %	90,1 %	96,5 %
	Madison	Wisconsin	16	1 762	11,4 %	83,6 %	85,8 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	6	1 593	10,3 %	87,1 %	87,3 %
Immeubles de bureaux – Total			28	4 618	29,9 %	86,4 %	88,5 %
Total du portefeuille aux États-Unis			50	8 797	56,9 %	89,9 %	93,0 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			134	15 462	100,0 %	90,1 %	92,3 %

1. L'information est présentée au 31 décembre 2022 et exclut les immeubles présentés dans la rubrique « Nouveaux aménagements en cours » présentée plus loin et les immeubles détenus dans les placements mis en équivalence.
2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 décembre 2022 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.

Nouveaux aménagements en cours

Au 31 décembre 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 de 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. 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

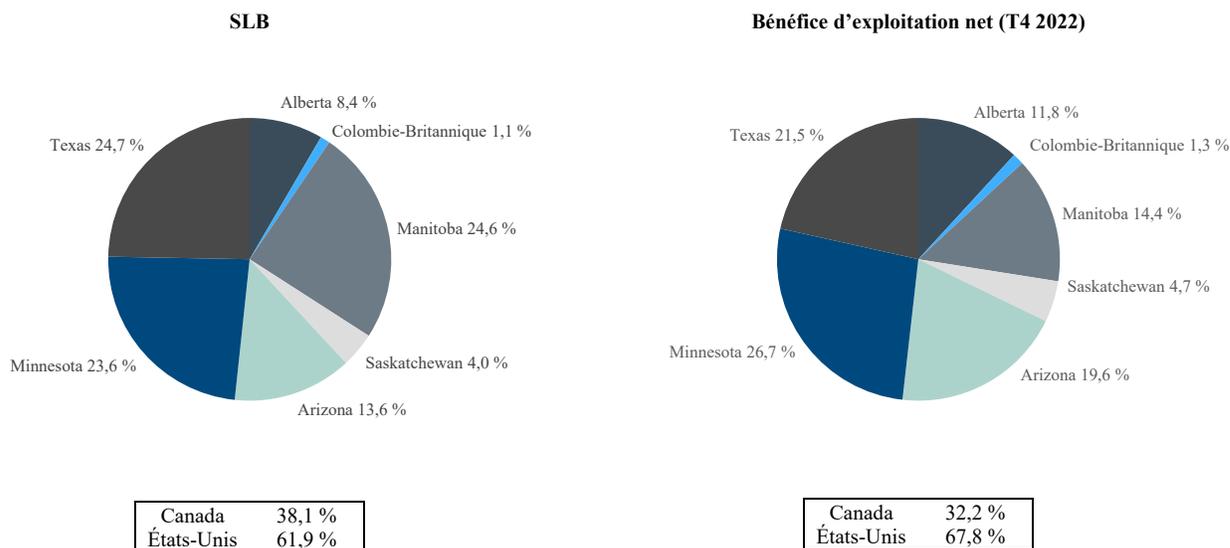
Artis évalue une possibilité en ce qui a trait à un projet de densification à Poco Place, à Port Coquitlam, en Colombie-Britannique. Ce site offre un accès à des routes importantes et se trouve en bordure de quatre rues, y compris l'autoroute Lougheed, un corridor de dégagement d'est en ouest. Les plans 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 31 décembre 2022, le portefeuille d'immeubles industriels de la FPI était composé de 59 immeubles d'une superficie locative brute totalisant environ 6,7 millions de pieds carrés.

Au 31 décembre 2022, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles industriels d'Artis s'établissait à 1 138 565 \$, ce qui représente 43,5 % de la SLB de la FPI au 31 décembre 2022, et 31,7 % du bénéfice d'exploitation net du quatrième trimestre de 2022. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles industriels de la FPI par région.

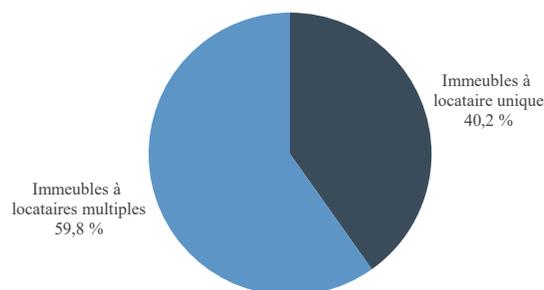


Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles industriels de la FPI.

	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021	T2 2021	T1 2021
Nombre d'immeubles	59	76	75	75	76	74	103	102
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	97,3 %	95,3 %	95,0 %	95,2 %	95,5 %	95,6 %	96,5 %	97,9 %
Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	7,6 %	4,4 %	4,5 %	0,0 %	(3,0) %	(1,4) %	(4,2) %	1,1 %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	189 058	313 782	167 209	157 318	435 376	138 716	214 085	327 096
Augmentation du taux de location moyen pondéré	19,2 %	5,5 %	18,3 %	12,2 %	23,1 %	3,7 %	13,3 %	8,5 %

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 quatrième trimestre de 2022.



Le portefeuille d'immeubles industriels d'Artis comprend 224 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,7 ans. La FPI tire approximativement 39,4 % 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

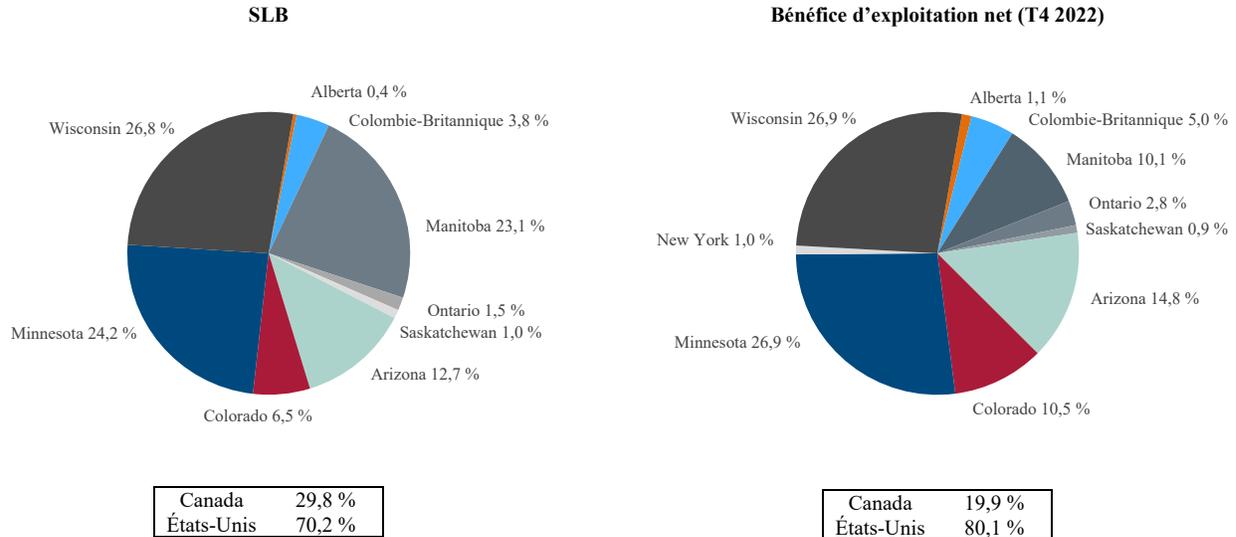
Locataire	Emplacement du locataire	Pourcentage du total des produits bruts liés aux immeubles industriels ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB des immeubles industriels	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Bell Canada	Canada	9,5 %	111	1,6 %	7,0
PBP, Inc.	États-Unis	5,1 %	519	7,7 %	8,9
Silent Aire USA Inc.	États-Unis	4,1 %	289	4,3 %	5,0
Civeo Canada Ltd.	Canada	3,7 %	72	1,1 %	5,5
Les Aliments Maple Leaf Inc.	Canada	3,1 %	163	2,4 %	6,5
Distribution Alternatives, Inc.	États-Unis	3,0 %	403	6,0 %	10,0
SunGard Recovery Services Inc.	États-Unis	2,9 %	99	1,5 %	3,0
St. Jude Medical Cardiology Division Inc.	États-Unis	2,4 %	185	2,7 %	1,2
Footprint LLC	États-Unis	2,2 %	132	2,0 %	7,1
VWR International, LLC	États-Unis	1,9 %	125	1,9 %	4,9
Total		37,9 %	2 098	31,2 %	6,9

1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles. Exclut les immeubles en cours d'aménagement et les immeubles détenus dans les placements mis en équivalence.
2. Total des produits bruts en dollars canadiens et américains.

Portefeuille d'immeubles de bureaux

Les immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis sont situés dans des emplacements stratégiques des marchés primaires et secondaires au Canada et aux États-Unis. Au 31 décembre 2022, le portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI était composé de 42 immeubles d'une superficie locative brute totalisant environ 6,6 millions de pieds carrés.

Au 31 décembre 2022, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis s'établissait à 1 683 600 \$, ce qui représente 42,6 % de la SLB de la FPI au 31 décembre 2022, et 48,1 % du bénéfice d'exploitation net du quatrième trimestre de 2022. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI par région.

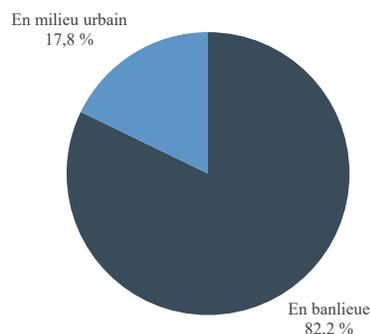


Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI.

	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021	T2 2021	T1 2021
Nombre d'immeubles	42	43	44	45	47	53	52	53
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	87,3 %	87,4 %	88,3 %	87,2 %	86,4 %	85,9 %	86,0 %	86,3 %
Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	7,0 %	6,1 %	(1,4) %	(6,4) %	(4,0) %	(8,7) %	(9,2) %	(10,4) %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	58 967	109 383	143 219	22 302	286 546	105 402	48 738	111 941
Diminution (augmentation) du taux de location moyen pondéré	(0,7) %	(0,4) %	1,0 %	7,9 %	(2,6) %	0,9 %	7,8 %	(1,6) %

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

Les immeubles de bureaux d'Artis sont situés en milieu urbain et en banlieue. Le graphique suivant présente les immeubles de bureaux de la FPI par type d'après le bénéfice d'exploitation net du quatrième trimestre de 2022.



Le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis comprend 479 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,5 ans. La FPI tire environ 49,6 % 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 de bureaux ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB des immeubles de bureaux	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Organismes gouvernementaux	États-Unis et Canada	7,4 %	454	6,9 %	7,9
AT&T ³	États-Unis	4,6 %	257	3,9 %	0,2
Bell MTS	Canada	4,2 %	214	3,3 %	4,0
Prime Therapeutics, LLC	États-Unis	4,2 %	386	5,9 %	11,8
Catalent Pharma Solutions, LLC	États-Unis	3,0 %	233	3,5 %	13,6
TDS Telecommunications Corporation	États-Unis	2,9 %	150	2,3 %	6,0
CB Richard Ellis, Inc.	États-Unis	2,7 %	108	1,6 %	4,0
Société de Recettes illimitées	Canada	2,4 %	100	1,5 %	6,0
UCare Minnesota	États-Unis	2,1 %	124	1,9 %	10,6
Telephone and Data Systems, LLC	États-Unis	1,8 %	105	1,6 %	1,3
Total		35,3 %	2 131	32,4 %	7,3

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.

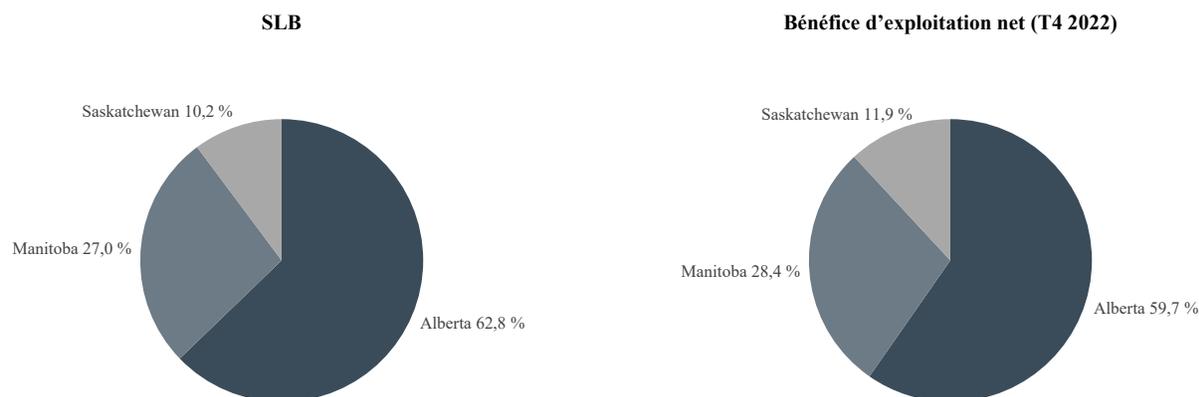
2. Total des produits bruts en dollars canadiens et américains.

3. AT&T a quitté ses locaux le 28 février 2023.

Portefeuille d'immeubles de commerces de détail

Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis est principalement composé d'immeubles à ciel ouvert axés sur les services qui sont situés dans l'ouest du Canada. Au 31 décembre 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 31 décembre 2022, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis s'établissait à 670 561 \$, ce qui représente 13,9 % de la SLB de la FPI au 31 décembre 2022, et 20,2 % du bénéfice d'exploitation net du quatrième trimestre de 2022. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles de commerces de détail de la FPI par région.

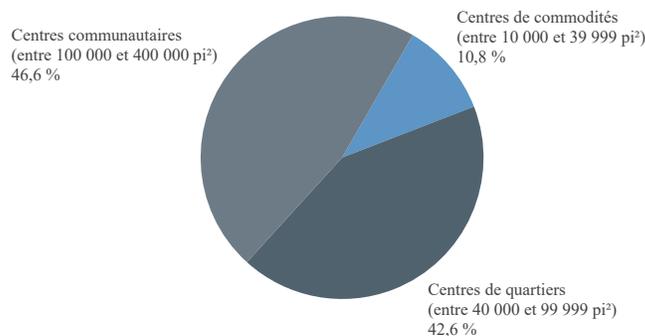


Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles de commerces de détail de la FPI.

	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021	T2 2021	T1 2021
Nombre d'immeubles	33	33	33	33	33	33	36	39
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	91,4 %	92,3 %	91,4 %	91,4 %	91,5 %	91,5 %	90,8 %	90,6 %
(Recul) croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	(1,8) %	(0,4) %	(0,6) %	2,9 %	3,5 %	1,6 %	13,8 %	(4,0) %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	77 336	63 772	77 996	76 195	64 609	85 350	63 574	39 176
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré	5,2 %	5,1 %	(3,8) %	4,5 %	(2,0) %	2,4 %	1,5 %	6,3 %

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

Les immeubles de commerces de détail d'Artis sont principalement composés de centres commerciaux de quartier à ciel ouvert et de centres commerciaux linéaires qui offrent un vaste éventail de produits de première nécessité, tels que des denrées alimentaires et des services. Le graphique suivant présente les immeubles de commerces de détail de la FPI par type d'après le bénéfice d'exploitation net du quatrième trimestre de 2022.



Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis comprend 403 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 4,0 ans. La FPI tire environ 62,1 % de ses produits bruts liés aux immeubles de commerces de détail des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est Shoppers Drug Mart, une importante chaîne de pharmacies et de marchés de détail au Canada.

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

Liste des 10 principaux locataires d'immeubles de commerces de détail – classement selon les produits bruts¹

Locataire	Emplacement du locataire	Pourcentage du total des produits bruts liés aux immeubles de commerces de détail	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB des immeubles de commerces de détail	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Shoppers Drug Mart	Canada	3,8 %	64	3,0 %	4,2
Cineplex Entertainment LP	Canada	3,7 %	108	5,0 %	2,9
Sport Chek International Ltd.	Canada	3,3 %	81	3,8 %	1,9
Winners	Canada	2,6 %	84	3,9 %	4,9
Jysk Linen 'n Furniture	Canada	2,5 %	75	3,5 %	2,5
The Brick	Canada	2,4 %	62	2,9 %	2,4
PetSmart, Inc.	Canada	1,8 %	40	1,9 %	2,5
Sobeys	Canada	1,5 %	37	1,7 %	5,3
Mark's Work Wearhouse	Canada	1,5 %	44	2,1 %	3,7
GoodLife Fitness Centres, Inc.	Canada	1,5 %	35	1,6 %	13,8
Total		24,6 %	630	29,4 %	3,8

1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles. Exclut les immeubles en cours d'aménagement et les immeubles détenus dans 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 31 décembre 2022, la juste valeur du portefeuille d'immeubles résidentiels d'Artis se chiffrait à 190 845 \$.

TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits et le bénéfice d'exploitation net de la FPI. Les taux d'occupation et les contrats de location signés au 31 décembre 2022 et pour les quatre trimestres précédents se présentent comme suit :

Taux d'occupation par catégorie d'actifs¹

	T4 2022 Pourcentage réservé ²	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021
Immeubles industriels	97,3 %	94,1 %	93,3 %	93,6 %	94,5 %	93,9 %
Immeubles de bureaux	87,3 %	85,7 %	86,2 %	87,1 %	83,1 %	83,5 %
Immeubles de commerces de détail	91,4 %	90,9 %	91,7 %	90,0 %	89,9 %	90,2 %
Total du portefeuille	92,3 %	90,1 %	90,5 %	90,7 %	89,5 %	89,4 %

Taux d'occupation par région¹

	T4 2022 Pourcentage réservé ²	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021
Canada :						
Alberta	85,0 %	84,7 %	86,4 %	84,7 %	84,8 %	86,8 %
Colombie-Britannique	92,1 %	92,1 %	93,5 %	93,5 %	91,8 %	91,8 %
Manitoba	93,1 %	91,4 %	90,9 %	90,4 %	90,4 %	90,8 %
Ontario	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	89,9 %	88,2 %
Saskatchewan	98,6 %	98,6 %	98,6 %	97,2 %	97,0 %	96,5 %
Total – Canada	91,2 %	90,2 %	90,5 %	89,6 %	89,4 %	90,1 %
États-Unis :						
Arizona	98,3 %	95,3 %	94,6 %	96,1 %	87,4 %	88,4 %
Colorado	88,8 %	87,7 %	88,4 %	89,9 %	92,3 %	93,0 %
Minnesota	92,1 %	86,5 %	89,4 %	89,7 %	88,7 %	87,1 %
New York	s.o.	s.o.	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Texas	98,1 %	98,1 %	95,6 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Wisconsin	85,8 %	83,6 %	85,0 %	86,0 %	86,5 %	86,3 %
Total – États-Unis	93,0 %	89,9 %	90,5 %	91,3 %	89,6 %	88,9 %
Total du portefeuille	92,3 %	90,1 %	90,5 %	90,7 %	89,5 %	89,4 %

1. L'information est en date du 31 décembre 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 31 décembre 2022 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.

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

Sommaire des renouvellements¹

	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021	T2 2021	T1 2021
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	325 361	486 937	388 424	255 815	746 531	329 468	326 397	478 213
Augmentation du taux de location moyen pondéré	6,9 %	3,0 %	3,7 %	7,8 %	3,9 %	2,0 %	7,3 %	4,3 %

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

En 2022, une superficie de 1 456 537 pieds carrés a fait l'objet de renouvellements assortis d'une hausse du taux de location moyen pondéré de 4,9 %, comparativement à une superficie de 1 920 609 pieds carrés renouvelée avec une hausse du taux de location moyen pondéré de 4,1 % en 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 31 décembre 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 31 décembre 2022 étaient supérieurs de 1,1 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, alors qu'ils étaient supérieurs de 1,1 % au 30 septembre 2022 et de 0,2 % au 31 décembre 2021. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2023 et en 2024 sont de 3,2 % supérieurs et de 1,6 % inférieurs, 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	400 376	2,6 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	3 600	0,0 %	s.o.	s.o.
2023	700 273	4,5 %	7,67 \$	8,01 \$
2024	704 673	4,6 %	7,08 \$	7,20 \$
2025	625 272	4,0 %	10,19 \$	10,53 \$
2026	474 911	3,1 %	8,54 \$	9,16 \$
2027+	3 839 637	24,7 %	7,89 \$	7,80 \$
	6 748 742	43,5 %	8,05 \$	8,13 \$
<i>Immeubles de bureaux :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	941 748	6,1 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	43 310	0,3 %	s.o.	s.o.
2023	1 074 136	6,9 %	18,40 \$	18,89 \$
2024	381 488	2,5 %	21,09 \$	20,89 \$
2025	489 143	3,3 %	20,50 \$	20,35 \$
2026	881 842	5,6 %	18,99 \$	18,60 \$
2027+	2 758 680	17,9 %	17,45 \$	17,99 \$
	6 570 347	42,6 %	18,39 \$	18,66 \$
<i>Immeubles de commerces de détail :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	194 596	1,3 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	12 570	0,1 %	s.o.	s.o.
2023	498 269	3,2 %	22,34 \$	23,17 \$
2024	312 078	2,0 %	24,57 \$	23,47 \$
2025	247 021	1,6 %	25,36 \$	24,73 \$
2026	315 327	2,0 %	24,46 \$	25,06 \$
2027+	562 794	3,7 %	24,45 \$	24,55 \$
	2 142 655	13,9 %	24,04 \$	24,13 \$
<i>Total du portefeuille :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	1 536 720	10,0 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	59 480	0,4 %	s.o.	s.o.
2023	2 272 678	14,6 %	15,96 \$	16,48 \$
2024	1 398 239	9,1 %	14,81 \$	14,57 \$
2025	1 361 436	8,9 %	16,64 \$	16,64 \$
2026	1 672 080	10,7 %	17,05 \$	17,14 \$
2027+	7 161 111	46,3 %	12,87 \$	13,04 \$
	15 461 744	100,0 %	14,45 \$	14,61 \$

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	296 933	2,0 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	12 570	0,1 %	s.o.	s.o.
2023	357 639	2,3 %	23,27 \$	23,94 \$
2024	188 268	1,2 %	24,23 \$	22,80 \$
2025	241 061	1,6 %	23,53 \$	23,01 \$
2026	254 564	1,6 %	23,75 \$	24,21 \$
2027+	592 910	3,8 %	22,28 \$	21,33 \$
	1 943 945	12,6 %	23,14 \$	22,77 \$
<i>Colombie-Britannique :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	25 268	0,2 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	1 146	0,0 %	s.o.	s.o.
2023	36 648	0,2 %	23,99 \$	29,12 \$
2024	28 126	0,2 %	30,14 \$	31,91 \$
2025	19 532	0,1 %	26,63 \$	26,87 \$
2026	49 268	0,3 %	25,09 \$	24,72 \$
2027+	160 737	1,1 %	15,59 \$	15,18 \$
	320 725	2,1 %	20,35 \$	20,89 \$
<i>Manitoba :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	322 135	2,1 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	14 006	0,1 %	s.o.	s.o.
2023	638 236	4,1 %	11,11 \$	11,72 \$
2024	421 860	2,7 %	14,68 \$	14,23 \$
2025	431 314	2,8 %	12,75 \$	13,13 \$
2026	730 883	4,7 %	12,39 \$	12,82 \$
2027+	1 189 026	7,7 %	13,42 \$	13,54 \$
	3 747 460	24,2 %	12,84 \$	13,08 \$
<i>Ontario :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	—	0,0 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2023	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2024	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2025	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2026	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2027+	100 398	0,6 %	16,00 \$	16,50 \$
	100 398	0,6 %	16,00 \$	16,50 \$
<i>Saskatchewan :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	7 579	0,0 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2023	45 942	0,3 %	19,78 \$	19,56 \$
2024	43 841	0,3 %	25,85 \$	24,36 \$
2025	12 339	0,2 %	26,52 \$	26,41 \$
2026	22 127	0,1 %	30,33 \$	30,68 \$
2027+	420 018	2,7 %	15,01 \$	14,45 \$
	551 846	3,6 %	17,17 \$	16,61 \$
<i>Arizona :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	82 233	0,5 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	15 038	0,1 %	s.o.	s.o.
2023	237 203	1,5 %	18,24 \$	18,52 \$
2024	153 440	1,0 %	13,67 \$	13,70 \$
2025	306 461	2,0 %	16,41 \$	17,28 \$
2026	175 176	1,2 %	20,78 \$	22,72 \$
2027+	784 788	5,0 %	18,05 \$	19,25 \$
	1 754 339	11,3 %	17,66 \$	18,63 \$

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

	Superficie assujettie à des contrats venant à expiration	Pourcentage de la SLB	Taux de location en vigueur moyen pondéré	Taux de location du marché moyen pondéré
<i>Colorado :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	52 937	0,3 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	9 304	0,1 %	s.o.	s.o.
2023	287 178	1,9 %	20,28 \$	19,64 \$
2024	18 067	0,1 %	31,35 \$	28,30 \$
2025	45 112	0,3 %	31,31 \$	28,33 \$
2026	6 034	0,0 %	28,80 \$	28,30 \$
2027+	11 047	0,1 %	32,78 \$	28,70 \$
	429 679	2,8 %	22,70 \$	21,55 \$
<i>Minnesota :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	429 303	2,8 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	7 416	0,0 %	s.o.	s.o.
2023	260 347	1,7 %	10,55 \$	10,15 \$
2024	359 469	2,4 %	7,28 \$	7,47 \$
2025	110 314	0,7 %	16,46 \$	15,38 \$
2026	207 717	1,3 %	18,98 \$	16,35 \$
2027+	1 808 737	11,7 %	11,53 \$	11,83 \$
	3 183 303	20,6 %	11,65 \$	11,58 \$
<i>Texas :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	31 642	0,2 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2023	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2024	36 501	0,2 %	9,41 \$	8,40 \$
2025	95 591	0,6 %	8,09 \$	7,42 \$
2026	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2027+	1 504 441	9,8 %	6,37 \$	6,05 \$
	1 668 175	10,8 %	6,54 \$	6,19 \$
<i>Wisconsin :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	288 690	1,9 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2023	409 485	2,6 %	15,05 \$	16,52 \$
2024	148 667	1,0 %	15,76 \$	16,86 \$
2025	99 712	0,6 %	16,17 \$	16,13 \$
2026	226 311	1,5 %	16,57 \$	16,24 \$
2027+	589 009	3,8 %	12,96 \$	14,54 \$
	1 761 874	11,4 %	14,59 \$	15,69 \$
<i>Total du portefeuille :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	1 536 720	10,0 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	59 480	0,4 %	s.o.	s.o.
2023	2 272 678	14,6 %	15,96 \$	16,48 \$
2024	1 398 239	9,1 %	14,81 \$	14,57 \$
2025	1 361 436	8,9 %	16,64 \$	16,64 \$
2026	1 672 080	10,7 %	17,05 \$	17,14 \$
2027+	7 161 111	46,3 %	12,87 \$	13,04 \$
	15 461 744	100,0 %	14,45 \$	14,61 \$

PRINCIPAUX SEGMENTS SELON LE BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et cinq États américains et se composent d'immeubles industriels, d'immeubles de bureaux et d'immeubles de commerces de détail. Pour le trimestre clos le 31 décembre 2022, les cinq plus importants segments qui composent le portefeuille de la FPI (selon le bénéfice d'exploitation net) étaient les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Madison, les immeubles industriels de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix et les immeubles industriels de la région du Grand Houston.

Segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles

Le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles représente 13,0 % du bénéfice d'exploitation net au quatrième trimestre de 2022 et 10,3 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct dans le marché des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 21,1 % au 31 décembre 2022, comparativement à 20,6 % au 30 septembre 2022. Au 31 décembre 2022, le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles du portefeuille d'Artis était occupé à 87,1 %, comparativement à 87,2 % au 30 septembre 2022. En 2023, une superficie de 97 614 pieds carrés devra être relouée, soit 0,6 % de la SLB du portefeuille global; 20,2 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2022. Des contrats de location couvrant 65,3 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles d'Artis viendront à expiration en 2027 ou par la suite.

Segment des immeubles de bureaux de Madison

Le segment des immeubles de bureaux de Madison représente 12,9 % du bénéfice d'exploitation net au quatrième trimestre de 2022 et 11,4 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 31 décembre 2022, le portefeuille du segment des immeubles de bureaux de la région de Madison d'Artis était occupé à 83,6 %, comparativement à 85,0 % au 30 septembre 2022. En 2023, une superficie de 409 485 pieds carrés devra être relouée, soit 2,6 % de la SLB du portefeuille global; 7,6 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2022. Des contrats de location couvrant 33,4 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de Madison d'Artis viendront à expiration en 2027 ou par la suite.

Segment des immeubles industriels de la région des villes jumelles

Le segment des immeubles industriels de la région des villes jumelles représente 8,5 % du bénéfice d'exploitation net au quatrième trimestre de 2022 et 10,3 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux de disponibilité dans le marché des immeubles industriels de la région des villes jumelles, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 3,6 % au 31 décembre 2022, une amélioration comparativement à 3,9 % au 30 septembre 2022. Au 31 décembre 2022, le segment des immeubles industriels de la région des villes jumelles du portefeuille d'Artis était occupé à 85,9 %, comparativement à 90,2 % au 30 septembre 2022. En 2023, une superficie de 162 733 pieds carrés devra être relouée, soit 1,1 % de la SLB du portefeuille global; 19,5 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2022. Des contrats de location couvrant 50,1 % de la SLB totale des immeubles industriels de la région des villes jumelles d'Artis viendront à expiration en 2027 ou par la suite.

Segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix

Le segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix représente 7,1 % du bénéfice d'exploitation net au quatrième trimestre de 2022 et 5,4 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct global dans le marché des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix, tel qu'il a été publié par CBRE, se chiffrait à 23,9 % au 31 décembre 2022, comparativement à 22,2 % au 30 septembre 2022. Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix du portefeuille d'Artis était de 90,1 %, en hausse par rapport à 88,5 % au 30 septembre 2022. En 2023, une superficie de 100 762 pieds carrés devra être relouée, soit 0,7 % de la SLB du portefeuille global; 43,9 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2022. Des contrats de location couvrant 46,8 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix d'Artis viendront à expiration en 2027 ou par la suite.

Segment des immeubles industriels de la région du Grand Houston

Le segment des immeubles industriels de la région du Grand Houston représente 6,8 % du bénéfice d'exploitation net au quatrième trimestre de 2022 et 10,8 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux de disponibilité dans le marché des immeubles industriels de la région du Grand Houston, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 6,0 % au 31 décembre 2022, comparativement à 6,6 % au 30 septembre 2022. Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation du segment des immeubles industriels de la région du Grand Houston du portefeuille d'Artis était de 98,1 %, en hausse par rapport à 95,6 % au 30 septembre 2022. En 2023, aucun contrat de location ne doit faire l'objet d'un renouvellement dans ce segment. Des contrats de location couvrant 90,2 % de la SLB totale du segment d'immeubles industriels de la région du Grand Houston viendront à expiration en 2027 ou par la suite.

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

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021	2022	2021
Produits locatifs tirés des immeubles de placement				
Produits locatifs	97 905 \$	99 186 \$	389 041 \$	420 123 \$
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(6 301)	(5 938)	(25 405)	(24 765)
Ajustements des loyers de manière linéaire	424	303	1 379	3 405
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	2 074	2 104	7 497	2 875
Ventes de copropriétés ¹	—	2 010	—	17 861
	94 102	97 665	372 512	419 499
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	41 725	40 776	162 532	165 676
Coûts des ventes d'unités en copropriété ¹	—	1 462	—	16 038
Bénéfice d'exploitation net	52 377 \$	55 427 \$	209 980 \$	237 785 \$

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 1 189 \$ en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – 561 \$), comparativement à 574 \$ en 2021 (quatrième trimestre de 2021 – 188 \$).

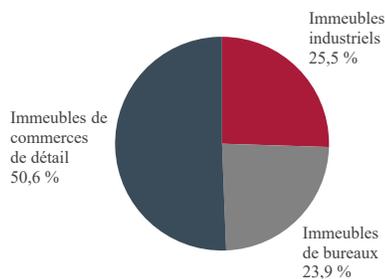
Bénéfice d'exploitation net par catégorie d'actifs

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2022	2021	Variation	2022	2021	Variation
Canada :						
Immeubles industriels	5 336 \$	6 275 \$	(939) \$	21 764 \$	35 077 \$	(13 313) \$
Immeubles de bureaux	4 999	7 589	(2 590)	22 704	34 098	(11 394)
Immeubles de commerces de détail	10 579	11 226	(647)	43 174	47 443	(4 269)
	20 914	25 090	(4 176)	87 642	116 618	(28 976)
États-Unis :						
Immeubles industriels	11 276	11 482	(206)	45 969	46 878	(909)
Immeubles de bureaux	20 151	18 847	1 304	76 272	74 186	2 086
	31 427	30 329	1 098	122 241	121 064	1 177
Total du portefeuille :						
Immeubles industriels	16 612	17 757	(1 145)	67 733	81 955	(14 222)
Immeubles de bureaux	25 150	26 436	(1 286)	98 976	108 284	(9 308)
Immeubles de commerces de détail	10 579	11 226	(647)	43 174	47 443	(4 269)
	52 341	55 419	(3 078)	209 883	237 682	(27 799)
FPI	36	8	28	97	103	(6)
Bénéfice d'exploitation net	52 377 \$	55 427 \$	(3 050) \$	209 980 \$	237 785 \$	(27 805) \$

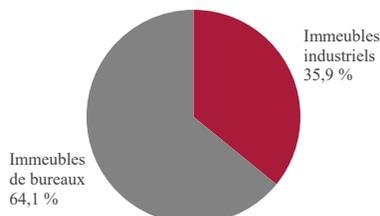
Au quatrième trimestre de 2022, le segment des immeubles industriels au Canada a principalement été touché par une cession et par les ventes d'unités en copropriété réalisées au quatrième trimestre de 2021. Le segment des immeubles de bureaux au Canada a été touché par les cessions et par la hausse du taux d'inoccupation dans un immeuble de Winnipeg, au Manitoba. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles du segment des immeubles de bureaux aux États-Unis a augmenté en raison des revenus liés à la résiliation de contrats de location et de la hausse du taux d'occupation dans certains immeubles, facteurs partiellement contrebalancés par les cessions effectuées en 2022.

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

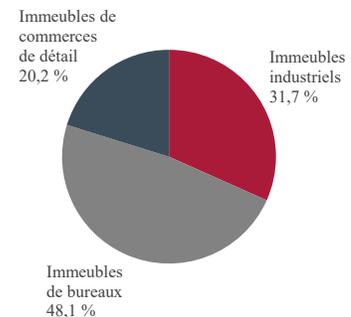
Portefeuille au Canada (T4 2022)



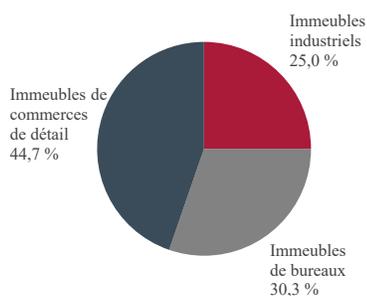
Portefeuille aux États-Unis (T4 2022)



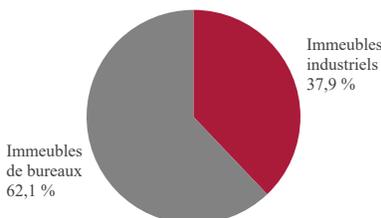
Total du portefeuille (T4 2022)



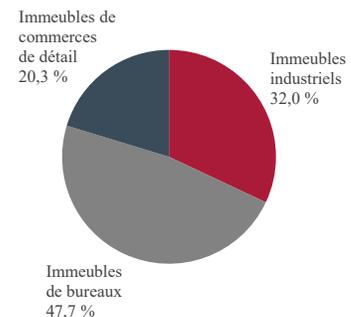
Portefeuille au Canada (T4 2021)



Portefeuille aux États-Unis (T4 2021)



Total du portefeuille (T4 2021)



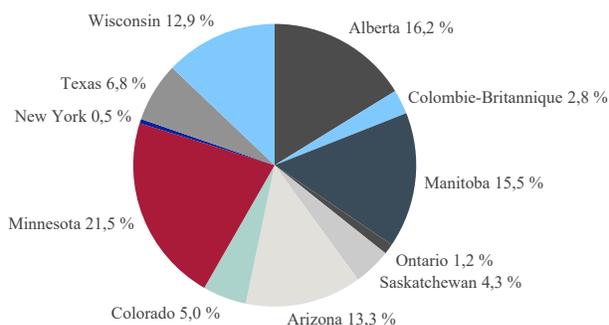
Bénéfice d'exploitation net par région

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2022	2021	Variation	2022	2021	Variation
Canada :						
Alberta	8 472 \$	8 866 \$	(394) \$	35 517 \$	40 696 \$	(5 179) \$
Colombie-Britannique	1 459	1 512	(53)	5 817	5 893	(76)
Manitoba	8 089	10 008	(1 919)	34 189	39 065	(4 876)
Ontario	629	2 372	(1 743)	3 303	18 991	(15 688)
Saskatchewan	2 265	2 332	(67)	8 816	11 973	(3 157)
	20 914	25 090	(4 176)	87 642	116 618	(28 976)
États-Unis :						
Arizona	6 981	5 303	1 678	23 928	23 938	(10)
Colorado	2 632	2 863	(231)	10 764	8 194	2 570
Minnesota	11 231	12 983	(1 752)	50 418	53 486	(3 068)
New York	264	454	(190)	1 668	1 993	(325)
Texas	3 565	2 138	1 427	10 173	8 476	1 697
Wisconsin	6 754	6 588	166	25 290	24 977	313
	31 427	30 329	1 098	122 241	121 064	1 177
Total du portefeuille	52 341	55 419	(3 078)	209 883	237 682	(27 799)
FPI	36	8	28	97	103	(6)
Bénéfice d'exploitation net	52 377 \$	55 427 \$	(3 050) \$	209 980 \$	237 785 \$	(27 805) \$

Au quatrième trimestre de 2022, le bénéfice d'exploitation net en Ontario et au Minnesota a été touché par les cessions. Le bénéfice d'exploitation net a diminué au Manitoba en raison de la hausse du taux d'inoccupation dans certains immeubles. Le bénéfice d'exploitation net a augmenté en Arizona en raison de la hausse du taux d'occupation et, au Texas, en raison de l'acquisition de Park 8Ninety II.

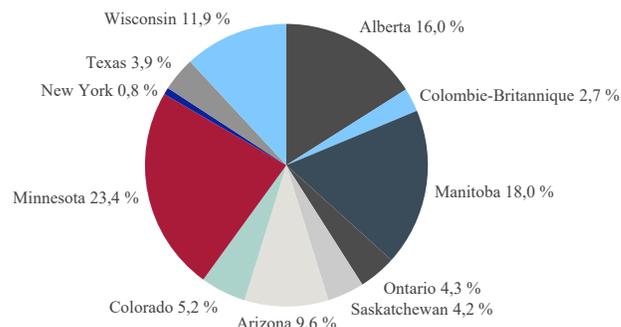
Le portefeuille aux États-Unis a également subi l'incidence du taux de change.

Total du portefeuille (T4 2022)



Canada	40,0 %
États-Unis	60,0 %

Total du portefeuille (T4 2021)



Canada	45,2 %
États-Unis	54,8 %

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 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2022	2021	Variation		2022	2021	Variation	
Bénéfice d'exploitation net	52 377 \$	55 427 \$			209 980 \$	237 785 \$		
Ajouter (déduire) le bénéfice d'exploitation net des éléments suivants :								
Ententes de coentreprises	1 548	2 202			8 886	8 845		
Cessions et cessions inconditionnelles	(3 273)	(7 592)			(4 058)	(27 502)		
Immeubles destinés à l'aménagement et au réaménagement	360	163			1 402	649		
Ajustements au titre des revenus liés à la résiliation de contrats de location	(1 673)	(2 066)			(6 065)	(2 469)		
Cession d'unités en copropriété	—	(548)			—	(1 823)		
Autres	(135)	(197)			(367)	(3 642)		
	(3 173)	(8 038)			(202)	(25 942)		
Ajustements des loyers de manière linéaire ¹	(450)	(473)			(1 706)	(4 341)		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits ¹	6 098	5 205			25 545	22 052		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	54 852 \$	52 121 \$	2 731 \$	5,2 %	233 617 \$	229 554 \$	4 063 \$	1,8 %

1. Comprend les ententes de coentreprises.

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

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2022	2021	Variation		2022	2021	Variation	
Immeubles industriels	14 713 \$	13 678 \$	1 035 \$	7,6 %	75 185 \$	72 419 \$	2 766 \$	3,8 %
Immeubles de bureaux	28 921	27 020	1 901	7,0 %	113 145	111 851	1 294	1,2 %
Immeubles de commerces de détail	11 218	11 423	(205)	(1,8) %	45 287	45 284	3	0,0 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	54 852 \$	52 121 \$	2 731 \$	5,2 %	233 617 \$	229 554 \$	4 063 \$	1,8 %

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2022	2021	Variation		2022	2021	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	7 253 \$	7 294 \$	(41) \$	(0,6) %	29 437 \$	29 210 \$	227 \$	0,8 %
Immeubles de bureaux	6 723	7 607	(884)	(11,6) %	28 969	31 640	(2 671)	(8,4) %
Immeubles de commerces de détail	11 218	11 424	(206)	(1,8) %	45 287	45 285	2	0,0 %
Total – Canada	25 194	26 325	(1 131)	(4,3) %	103 693	106 135	(2 442)	(2,3) %
États-Unis :								
Immeubles industriels	5 494	5 065	429	8,5 %	35 335	34 482	853	2,5 %
Immeubles de bureaux	16 344	15 402	942	6,1 %	64 640	63 983	657	1,0 %
Total – États-Unis	21 838	20 467	1 371	6,7 %	99 975	98 465	1 510	1,5 %
Total en monnaie fonctionnelle	47 032	46 792	240	0,5 %	203 668	204 600	(932)	(0,5) %
Incidence du taux de change	7 820	5 329	2 491	46,7 %	29 949	24 954	4 995	20,0 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	54 852 \$	52 121 \$	2 731 \$	5,2 %	233 617 \$	229 554 \$	4 063 \$	1,8 %

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2022	2021	Variation		2022	2021	Variation	
Alberta	9 754 \$	10 234 \$	(480) \$	(4,7) %	40 151 \$	41 361 \$	(1 210) \$	(2,9) %
Colombie-Britannique	1 678	1 705	(27)	(1,6) %	6 667	6 502	165	2,5 %
Manitoba	10 360	11 082	(722)	(6,5) %	43 073	44 768	(1 695)	(3,8) %
Ontario	712	720	(8)	(1,1) %	3 246	3 271	(25)	(0,8) %
Saskatchewan	2 690	2 584	106	4,1 %	10 556	10 233	323	3,2 %
Arizona	5 563	4 452	1 111	25,0 %	20 395	19 244	1 151	6,0 %
Colorado	1 909	1 941	(32)	(1,6) %	7 905	7 929	(24)	(0,3) %
Minnesota	6 194	5 927	267	4,5 %	38 468	39 329	(861)	(2,2) %
New York	—	—	—	— %	1 206	1 173	33	2,8 %
Texas	2 590	2 329	261	11,2 %	9 873	9 137	736	8,1 %
Wisconsin	5 582	5 818	(236)	(4,1) %	22 128	21 653	475	2,2 %
Total en monnaie fonctionnelle	47 032	46 792	240	0,5 %	203 668	204 600	(932)	(0,5) %
Incidence du taux de change	7 820	5 329	2 491	46,7 %	29 949	24 954	4 995	20,0 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	54 852 \$	52 121 \$	2 731 \$	5,2 %	233 617 \$	229 554 \$	4 063 \$	1,8 %

Taux d'occupation des immeubles comparables

Région	Aux 31 décembre	
	2022	2021
Canada :		
Alberta	85,0 %	86,6 %
Colombie-Britannique	92,1 %	93,5 %
Manitoba	91,3 %	90,8 %
Ontario	100,0 %	100,0 %
Saskatchewan	98,6 %	98,6 %
Total – Canada	90,2 %	90,5 %
États-Unis :		
Arizona	95,3 %	94,6 %
Colorado	87,7 %	88,4 %
Minnesota	84,0 %	84,1 %
Texas	97,1 %	97,1 %
Wisconsin	83,6 %	85,0 %
Total – États-Unis	88,7 %	88,9 %
Total	89,4 %	89,7 %

Catégorie d'actifs	Aux 31 décembre	
	2022	2021
Immeubles industriels	93,4 %	93,5 %
Immeubles de bureaux	85,7 %	85,9 %
Immeubles de commerces de détail	90,9 %	91,7 %
Total	89,4 %	89,7 %

PRODUITS D'INTÉRÊTS ET AUTRES PRODUITS

Les produits d'intérêts et autres produits se sont chiffrés à 18 944 \$ en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – 5 589 \$), comparativement à 1 885 \$ en 2021 (quatrième trimestre de 2021 – 627 \$). La variation est principalement attribuable aux produits tirés des distributions sur placements privilégiés de 15 713 \$ en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – 4 956 \$). 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 10 710 \$ en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – 4 440 \$), comparativement à 898 \$ en 2021 (quatrième trimestre de 2021 – 552 \$). Se reporter à la section Titres de capitaux propres du présent rapport de gestion pour plus de renseignements.

CHARGES D'INTÉRÊTS

	Trimestres clos les			Variation en %	Exercices clos les			Variation en %
	31 décembre 2022	31 décembre 2021	Variation		31 décembre 2022	31 décembre 2021	Variation	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	8 239 \$	7 795 \$	444 \$		31 250 \$	33 365 \$	(2 115) \$	
Débitures de premier rang non garanties	5 420	2 524	2 896		17 674	11 303	6 371	
Facilités de crédit ¹	12 859	4 952	7 907		33 557	20 178	13 379	
Actions privilégiées ¹	46	40	6		183	140	43	
	26 564	15 311	11 253	73,5 %	82 664	64 986	17 678	27,2 %
Incidence du taux de change	2 449	1 149	1 300		6 773	4 662	2 111	
Total des charges d'intérêts	29 013 \$	16 460 \$	12 553 \$	76,3 %	89 437 \$	69 648 \$	19 789 \$	28,4 %

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

Au cours de 2022, les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et les autres emprunts ont subi l'incidence du remboursement d'emprunts hypothécaires à la cession d'immeubles de placement et du remboursement d'emprunts hypothécaires à leur échéance, facteurs partiellement contrebalancés par l'augmentation des charges d'intérêts sur les prêts hypothécaires à taux d'intérêt variable. Les charges d'intérêts liées aux débitures de premier rang non garanties ont augmenté, principalement en raison de l'émission de débitures de premier rang non garanties de série E, en avril 2022. 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 de l'exercice et des fluctuations des taux d'intérêt variables.

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

Au 31 décembre 2022, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles se chiffrait à 4,84 %, comparativement à 3,31 % au 31 décembre 2021. Au 31 décembre 2022, le taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles se chiffrait à 4,46 %, comparativement à 3,04 % au 31 décembre 2021.

CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2022	2021	Variation		2022	2021	Variation	
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	427 \$	723 \$	(296) \$	(40,9) %	1 774 \$	3 262 \$	(1 488) \$	(45,6) %
Frais de société ouverte	340	688	(348)	(50,6) %	1 116	1 837	(721)	(39,2) %
Salaires et avantages	508	1 545	(1 037)	(67,1) %	2 722	4 999	(2 277)	(45,5) %
Amortissement des immobilisations corporelles	312	343	(31)	(9,0) %	1 254	1 362	(108)	(7,9) %
Frais généraux et administratifs	171	248	(77)	(31,0) %	795	1 067	(272)	(25,5) %
Total des charges générales	1 758 \$	3 547 \$	(1 789) \$	(50,4) %	7 661 \$	12 527 \$	(4 866) \$	(38,8) %

En 2022, les charges générales se sont élevées à 7 661 \$ (quatrième trimestre de 2022 – 1 758 \$), ou 2,1 % du total des produits (quatrième trimestre de 2022 – 1,9 %), contre 12 527 \$ (quatrième trimestre de 2021 – 3 547 \$), ou 3,0 % du total des produits (quatrième trimestre de 2021 – 3,6 %) en 2021.

Les frais de société ouverte comprennent les coûts liés à la présentation de l'information, les coûts liés aux communications aux investisseurs ainsi que les honoraires des fiduciaires et charges connexes. Les honoraires des fiduciaires comprennent un profit lié à la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts de 577 \$ en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – gain de 100 \$), comparativement à une perte liée à la juste valeur de 131 \$ en 2021 (quatrième trimestre de 2021 – perte de 71 \$).

Les salaires et avantages comprennent un profit lié à la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts de 484 \$ en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – profit de 147 \$), comparativement à une perte liée à la juste valeur de 511 \$ en 2021 (quatrième trimestre de 2021 – perte de 138 \$).

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

CHARGES LIÉES AUX TITRES DE CAPITAUX PROPRES

La FPI investit dans des titres de capitaux propres d'entités immobilières canadiennes cotées en Bourse. Dans le cadre de ces placements, la FPI a engagé des commissions, des frais de service et des honoraires de 1 890 \$ en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – 759 \$), comparativement à 186 \$ en 2021 (quatrième trimestre de 2021 – 95 \$).

Les charges liées aux titres de capitaux propres comprennent les honoraires payés à Sandpiper. Se reporter à la rubrique « Transactions entre parties liées » 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. En 2022, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement s'est établie à 178 431 \$ (quatrième trimestre de 2022 – perte de 156 533 \$), comparativement à un profit de 197 511 \$ en 2021 (quatrième trimestre de 2021 – profit de 9 247 \$). La perte liée à la juste valeur en 2022 s'explique principalement par l'augmentation des taux d'intérêt qui exerce une pression à la hausse sur les taux de capitalisation au sein des marchés au Canada et aux États-Unis.

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

	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2022
Canada :		
Immeubles industriels	(8 018) \$	(4 217) \$
Immeubles de bureaux	(49 894)	(56 432)
Immeubles de commerces de détail	(18 551)	6 254
Immeubles résidentiels	(9 744)	(12 138)
	(86 207)	(66 533)
États-Unis :		
Immeubles industriels	(28 136)	26 190
Immeubles de bureaux	(42 190)	(138 088)
	(70 326)	(111 898)
Total du portefeuille :		
Immeubles industriels	(36 154)	21 973
Immeubles de bureaux	(92 084)	(194 520)
Immeubles de commerces de détail	(18 551)	6 254
Immeubles résidentiels	(9 744)	(12 138)
Total du portefeuille	(156 533) \$	(178 431) \$

(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. La FPI a comptabilisé un profit latent sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 19 525 \$ en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – profit de 283 \$), contre un profit latent de 15 966 \$ en 2021 (quatrième trimestre de 2021 – profit de 5 708 \$). La FPI prévoit maintenir les emprunts hypothécaires 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. La FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur des titres de capitaux propres de 41 432 \$ en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – profit de 17 656 \$), comparativement à un profit de 5 320 \$ en 2021 (quatrième trimestre de 2021 – profit de 5 864 \$).

(PERTE) PROFIT DE CHANGE

Artis détenait certains actifs et passifs monétaires libellés en dollars américains, y compris de la trésorerie et une tranche de ses facilités de crédit à terme renouvelables. (La perte) le profit de change tient essentiellement à la réévaluation de ces actifs et de ces passifs en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du bilan. La FPI a comptabilisé une perte de change de 6 683 \$ en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – profit de 1 583 \$), comparativement à une perte de 3 244 \$ en 2021 (quatrième trimestre de 2021 – profit de 473 \$).

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 aux fins de la transaction relative à Cominar se fait par l'intermédiaire d'une filiale imposable assujettie à l'impôt exigible et différé.

Les immeubles de la FPI aux États-Unis sont détenus par des filiales 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. (L'économie) la charge d'impôt sur le résultat se détaille comme suit :

	Trimestres clos les		Exercices clos les	
	2022	31 décembre 2021	2022	31 décembre 2021
Charge d'impôt exigible	421 \$	436 \$	735 \$	1 332 \$
(Économie) charge d'impôt différé, montant net	(6 315)	(38)	13 620	(43)
(Économie) charge d'impôt sur le résultat	(5 894) \$	398 \$	14 355 \$	1 289 \$

La charge d'impôt différé comptabilisée en 2022 est principalement attribuable au profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses lié à l'acquisition de Cominar par Iris, contrebalancé en partie par la quote-part de la perte nette d'Iris en 2022 revenant à la FPI. 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.

AUTRES ÉLÉMENTS DE BÉNÉFICE GLOBAL (DE PERTE GLOBALE)

Les autres éléments de bénéfice global comprenaient un profit de change latent de 110 831 \$ en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – perte de 19 358 \$), comparativement à une perte de 1 473 \$ en 2021 (quatrième trimestre de 2021 – perte de 7 469 \$). 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. 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. 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, l'impôt différé, les distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts, la composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts, la hausse des frais de location et les distributions sur parts privilégiées. Les FTOA permettent d'ajuster les FTO en excluant les ajustements de loyer comptabilisés de manière linéaire ainsi que les coûts engagés relativement aux activités de location et les dépenses d'investissement liées aux immeubles. Les FTOA comprennent les ajustements liés aux placements mis en équivalence de la FPI.

En outre, la FPI inclut les profits et les pertes réalisés à la cession de titres de capitaux propres (et exclut les profits et les pertes latents sur les titres de capitaux propres) dans ses calculs des FTO et des FTOA. 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 2021. Même si ces ajustements aux calculs des FTO et des FTOA ne sont pas conformes aux directives de la REALpac publiées en janvier 2022, la direction est d'avis que les FTO et les FTOA qui en résultent donne une représentation plus juste de la performance opérationnelle récurrente.

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2022	2021	Variation		2022	2021	Variation	
(Perte nette) bénéfice net	(128 301) \$	60 404 \$			(5 294) \$	389 175 \$		
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 301	5 938			25 405	24 765		
Hausse des frais de location	368	749			2 695	3 000		
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	63	50			240	176		
Coûts de transaction	—	—			—	11		
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—			—	18		
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	(435)	28			(1 725)	(63)		
Ajustements liés aux placements mis en équivalence	29 211	(1 492)			(62 140)	(9 945)		
Perte (profit) lié à la juste valeur des immeubles de placement	156 533	(9 247)			178 431	(197 511)		
(Profit) perte lié à la juste valeur sur instruments financiers	(18 075)	(11 302)			21 130	(21 224)		
Profit réalisé à la cession de titres de capitaux propres	740	—			1 602	—		
(Profit) perte de change	(1 583)	(473)			6 683	3 244		
(Économie) charge d'impôt différé	(6 315)	(38)			13 620	(43)		
Distributions sur parts privilégiées	(3 077)	(4 294)			(15 856)	(17 260)		
FTO	35 430 \$	40 323 \$	(4 893) \$	(12,1) %	164 791 \$	174 343 \$	(9 552) \$	(5,5) %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables	(2 393) \$	(2 953) \$			(8 180) \$	(9 848) \$		
Ajustements des loyers de manière linéaire	(424)	(303)			(1 379)	(3 405)		
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables	(850)	(1 100)			(4 150)	(4 400)		
Réserve au titre des frais de location	(7 900)	(7 900)			(31 900)	(31 600)		
Ajustements liés aux placements mis en équivalence	(1 816)	(148)			(6 630)	(614)		
FTOA	22 047 \$	27 919 \$	(5 872) \$	(21,0) %	112 552 \$	124 476 \$	(11 924) \$	(9,6) %

En 2022, les FTO ont été principalement touchés 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 l'augmentation des produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres, par la 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 le profit réalisé sur la vente de titres de capitaux propres, facteurs partiellement contrebalancés par la diminution du bénéfice d'exploitation net en raison des cessions effectuées en 2021 et en 2022, et par la hausse des charges d'intérêts.

Les dépenses d'investissement réelles peuvent fluctuer. 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. En 2022, environ 71,7 % de cet amortissement (quatrième trimestre de 2022 – 66,8 %) était recouvrable auprès des locataires, comparativement à 76,2 % en 2021 (quatrième trimestre de 2021 – 73,2 %). 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 2019, de 2020, de 2021 et de 2022 et les montants annuels prévus pour 2023. Se reporter à l'information présentée sur les dépenses d'investissement à la rubrique « Actif » du présent rapport de gestion pour obtenir plus de détails sur les dépenses réelles pour la période.

Les frais de location réels comprennent les améliorations locatives qui ne sont pas des investissements, les déductions relatives aux locataires et les commissions de location, qui peuvent fluctuer du fait de leur nature. Les frais de location fluctuent selon la superficie en pieds carrés faisant l'objet de renouvellement de contrats de location, les taux établis à l'expiration, la capacité à retenir les locataires et les conditions du marché local pour une année donnée. La direction calcule la réserve au titre des frais de location de manière à refléter l'amortissement des frais de location sur la durée du contrat de location connexe.

FTO et FTOA par part

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

Artis calcule les FTO et les FTOA par part en divisant les FTO et les FTOA, respectivement, par le nombre moyen pondéré de parts en circulation diluées pour la période. La direction estime que les FTO par part et les FTOA par part constituent une mesure du bénéfice récurrent pertinente aux fins de l'évaluation de la performance opérationnelle de la FPI.

Le tableau ci-après illustre le rapprochement du nombre moyen pondéré de /parts ordinaires de base et du nombre moyen pondéré de parts ordinaires dilués.

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021	2022	2021
Nombre de parts de base	115 781 374	124 637 757	117 932 876	129 553 433
Ajouter :				
Parts assujetties à des restrictions	399 997	414 281	356 076	366 757
Parts différées	202 914	133 552	180 635	105 727
Nombre de parts dilués	116 384 285	125 185 590	118 469 587	130 025 917

FTO et FTOA par part

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2022	2021	Variation		2022	2021	Variation	
FTO par part :								
De base	0,31 \$	0,32 \$	(0,01) \$	(3,1) %	1,40 \$	1,35 \$	0,05 \$	3,7 %
Dilués	0,30	0,32	(0,02)	(6,3) %	1,39	1,34	0,05	3,7 %
FTOA par part :								
De base	0,19 \$	0,22 \$	(0,03) \$	(13,6) %	0,95 \$	0,96 \$	(0,01) \$	(1,0) %
Dilués	0,19	0,22	(0,03)	(13,6) %	0,95	0,96	(0,01)	(1,0) %

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 (compte non tenu de toute distribution spéciale) 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			Exercices clos les		
	31 décembre 2022	31 décembre 2021	Variation en %	31 décembre 2022	31 décembre 2021	Variation en %
Distributions par part ordinaire ¹	0,15 \$	0,15 \$		0,60 \$	0,59 \$	
FTO par part	0,30	0,32		1,39	1,34	
Ratio de distribution des FTO	50,0 %	46,9 %	3,1 %	43,2 %	44,0 %	(0,8) %
Distributions par part ordinaire ¹	0,15 \$	0,15 \$		0,60 \$	0,59 \$	
FTOA par part	0,19	0,22		0,95	0,96	
Ratio de distribution des FTOA	78,9 %	68,2 %	10,7 %	63,2 %	61,5 %	1,7 %

1. Exclut les distributions spéciales déclarées en décembre 2021 et en décembre 2022.

SITUATION FINANCIÈRE**ACTIF****Immeubles de placement, immeubles de placement en cours d'aménagement et immeubles de placement détenus en vue de la vente**

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

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Immeubles de placement	3 156 206 \$	3 741 544 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	191 552	195 161
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	335 813	62 904
Total	3 683 571 \$	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 :	
Acquisition	5 219
Reclassement de placements mis en équivalence ¹	98 930
Dépenses d'investissement	
Immeubles de placement	26 622
Immeubles de placement en cours d'aménagement	60 340
Intérêts capitalisés ²	1 346
Commissions de location	12 055
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 379
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	11 140
Cessions	(504 929)
Profit de change	150 291
Perte liée à la juste valeur	(178 431)
Solde au 31 décembre 2022	3 683 571 \$

1. Le 30 septembre 2022, la FPI a accru à 100 % sa participation dans l'immeuble Park 8Ninety II.

2. En 2022, les intérêts ont été capitalisés au titre des immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt moyen pondéré effectif de 4,60 %.

Dépenses d'investissement par type

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

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2022	2021	Variation		2022	2021	Variation	
Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement	8 372 \$	17 870 \$	(9 498) \$		60 340 \$	69 008 \$	(8 668) \$	
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :								
Recouvrables auprès des locataires	419	918	(499)		1 704	2 150	(446)	
Non recouvrables	4 020	1 740	2 280		15 805	11 548	4 257	
Dépenses d'entretien des immeubles :								
Recouvrables auprès des locataires	1 477	1 429	48		5 821	4 945	876	
Non recouvrables	544	112	432		3 292	2 919	373	
Total des dépenses d'investissement	14 832 \$	22 069 \$	(7 237) \$	(32,8) %	86 962 \$	90 570 \$	(3 608) \$	(4,0) %

Dépenses d'investissement par catégorie d'actifs

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2022	2021	Variation		2022	2021	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	104 \$	391 \$	(287) \$		623 \$	1 677 \$	(1 054) \$	
Immeubles de bureaux	2 663	1 808	855		7 439	6 796	643	
Immeubles de commerces de détail	293	1 114	(821)		1 194	1 816	(622)	
Immeubles résidentiels	4 851	11 477	(6 626)		32 226	55 768	(23 542)	
	7 911	14 790	(6 879)		41 482	66 057	(24 575)	
États-Unis :								
Immeubles industriels	1 950	6 531	(4 581)		29 861	16 371	13 490	
Immeubles de bureaux	4 971	748	4 223		15 619	8 142	7 477	
	6 921	7 279	(358)		45 480	24 513	20 967	
Total du portefeuille :								
Immeubles industriels	2 054	6 922	(4 868)		30 484	18 048	12 436	
Immeubles de bureaux	7 634	2 556	5 078		23 058	14 938	8 120	
Immeubles de commerces de détail	293	1 114	(821)		1 194	1 816	(622)	
Immeubles résidentiels	4 851	11 477	(6 626)		32 226	55 768	(23 542)	
Total du portefeuille	14 832 \$	22 069 \$	(7 237) \$	(32,8) %	86 962 \$	90 570 \$	(3 608) \$	(4,0) %

En 2022, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 32 226 \$ pour le 300 Main, et de 27 918 \$ pour le Blaine 35 I et le Blaine 35 II.

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

Frais de location par type

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

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2022	2021	Variation		2022	2021	Variation	
Frais de location liés aux immeubles de placement :								
Avantages incitatifs à la location	6 816 \$	7 955 \$	(1 139) \$		34 421 \$	25 718 \$	8 703 \$	
Commissions de location	2 578	3 798	(1 220)		11 552	8 799	2 753	
Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement :								
Avantages incitatifs à la location	1 210	951	259		2 124	2 623	(499)	
Commissions de location	304	910	(606)		503	1 006	(503)	
Total des frais de location	10 908 \$	13 614 \$	(2 706) \$	(19,9) %	48 600 \$	38 146 \$	10 454 \$	27,4 %

Frais de location par catégorie d'actifs

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2022	2021	Variation		2022	2021	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	525 \$	209 \$	316 \$		2 463 \$	3 395 \$	(932) \$	
Immeubles de bureaux	366	2 534	(2 168)		1 802	7 788	(5 986)	
Immeubles de commerces de détail	352	1 157	(805)		3 183	5 256	(2 073)	
Immeubles résidentiels	—	920	(920)		448	920	(472)	
	1 243	4 820	(3 577)		7 896	17 359	(9 463)	
États-Unis :								
Immeubles industriels	3 217	4 091	(874)		9 381	7 643	1 738	
Immeubles de bureaux	6 448	4 703	1 745		31 323	13 144	18 179	
	9 665	8 794	871		40 704	20 787	19 917	
Total du portefeuille :								
Immeubles industriels	3 742	4 300	(558)		11 844	11 038	806	
Immeubles de bureaux	6 814	7 237	(423)		33 125	20 932	12 193	
Immeubles de commerces de détail	352	1 157	(805)		3 183	5 256	(2 073)	
Immeubles résidentiels	—	920	(920)		448	920	(472)	
Total des frais de location	10 908 \$	13 614 \$	(2 706) \$	(19,9) %	48 600 \$	38 146 \$	10 454 \$	27,4 %

En 2022, les frais de location comprenaient un montant de 8 027 \$ lié à deux locataires d'immeubles de bureaux situés dans la région des villes jumelles, au Minnesota, un montant de 6 959 \$ lié à un locataire d'immeubles de bureaux situés dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, et un montant de 3 082 \$ lié à un locataire d'immeubles de bureaux situé à Madison, au Wisconsin. Les frais de location liés à des nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient un montant de 1 877 \$ lié à trois locataires d'immeubles industriels situés dans la région des villes jumelles, au Minnesota, et un montant de 751 \$ lié à trois locataires d'immeubles de commerces de détail situés à Winnipeg, au Manitoba.

Acquisition

En 2022, la FPI a acquis la participation restante de 5 % dans Park 8Ninety II, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Houston, au Texas, pour une contrepartie totale de 2 508 \$ US. La FPI détient maintenant la totalité de cet immeuble.

Cessions

En 2022, Artis a vendu 19 immeubles industriels et cinq immeubles de bureaux pour un prix de vente total de 514 148 \$. Le produit de la vente, déduction faite des coûts de 8 592 \$ et de la dette connexe de 164 821 \$, s'est établi à 340 735 \$.

Achèvement d'un nouveau projet d'aménagement

En 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 31 décembre 2022, la FPI avait un immeuble de bureaux, un immeuble de commerces de détail et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement situés au Canada ainsi que 10 immeubles industriels, trois 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 totale de 335 813 \$, qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Au 31 décembre 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

En 2022, le gain de change sur les immeubles de placement s'est établi à 150 291 \$ en raison de la fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien en vigueur à la fin de l'exercice, lequel est passé de 1,2678 au 31 décembre 2021 à 1,3544 au 31 décembre 2022.

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

En 2022, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur des immeubles de placement de 178 431 \$ (quatrième trimestre de 2022 – perte de 156 533 \$), contre un profit de 197 511 \$ en 2021 (quatrième trimestre de 2021 – profit de 9 247 \$). La perte liée à la juste valeur en 2022 s'explique principalement par l'augmentation des taux d'intérêt qui exerce une pression à la hausse sur les taux de capitalisation au sein des marchés au Canada et aux États-Unis.

Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale. L'estimation des taux de capitalisation se fait à partir d'études de marché, d'évaluations disponibles et de données comparatives du marché. En vertu de la méthode de la capitalisation globale, le résultat pour la première année est stabilisé et capitalisé à un taux jugé approprié pour chaque immeuble de placement. Les immeubles de placement sont évalués à l'aide de taux de capitalisation se situant dans une fourchette de 3,75 % à 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.

Taux de capitalisation

	31 décembre 2022			31 décembre 2021		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles industriels :						
Portefeuille d'immeubles industriels au Canada	8,50 %	3,75 %	6,23 %	7,75 %	3,50 %	5,76 %
Portefeuille d'immeubles industriels aux États-Unis	7,75 %	5,00 %	5,49 %	7,75 %	4,50 %	5,74 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels	8,50 %	3,75 %	5,81 %	7,75 %	3,50 %	5,75 %
Immeubles de bureaux :						
Portefeuille d'immeubles de bureaux au Canada	8,25 %	4,25 %	6,21 %	7,75 %	4,75 %	5,99 %
Portefeuille d'immeubles de bureaux aux États-Unis	8,25 %	6,25 %	7,35 %	8,00 %	6,00 %	7,00 %
Total du portefeuille d'immeubles de bureaux	8,25 %	4,25 %	6,94 %	8,00 %	4,75 %	6,61 %
Immeubles de commerces de détail :						
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail au Canada	8,75 %	6,00 %	6,65 %	8,75 %	5,50 %	6,54 %
Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail	8,75 %	6,00 %	6,65 %	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 %	3,75 %	6,20 %	8,75 %	3,50 %	6,00 %
Portefeuille aux États-Unis	8,25 %	5,00 %	6,66 %	8,00 %	4,50 %	6,49 %
Total du portefeuille	8,75 %	3,75 %	6,40 %	8,75 %	3,50 %	6,22 %

Placements privilégiés

Au 31 décembre 2022, la FPI détenait des placements privilégiés d'un montant de 114 184 \$, 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 14 184 \$. Ce placement dans des parts privilégiées est assorti d'un taux de rendement de 18,0 % par année.

Titres de capitaux propres

Au 31 décembre 2022, la FPI détenait des placements dans des titres de capitaux propres d'un montant de 316 768 \$, comparativement à 77 186 \$ au 31 décembre 2021.

La variation des placements dans des titres de capitaux propres est attribuable aux éléments suivants :

Solde au 31 décembre 2021	77 186 \$
Achats	335 971
Cessions	(41 469)
Reclassement dans les placements mis en équivalence ¹	(13 488)
Perte liée à la juste valeur	(41 432)
Solde au 31 décembre 2022	316 768 \$

1. Se reporter à la rubrique « Participation dans un groupe d'investisseurs en vue d'acquérir le Fonds de placement immobilier Cominar » du présent rapport de gestion pour plus de renseignements.

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. Ce billet à recevoir a été remboursé après la clôture de l'exercice.

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 38 695 \$ au 31 décembre 2022, comparativement à 36 282 \$ au 31 décembre 2021.

Débiteurs

Le tableau suivant présente les débiteurs impayés d'Artis au 31 décembre 2022.

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Loyers à recevoir	5 229 \$	5 578 \$
Loyers reportés à recevoir	238	955
Correction de valeur pour créances douteuses	(2 187)	(1 717)
Revenus de recouvrement courus	3 470	3 181
Autres sommes à recevoir	10 557	6 799
	17 307 \$	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 31 décembre 2022, le solde impayé des reports de loyers accordés aux locataires était de 238 \$, 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 recouverts, mais certains locataires pourraient ne pas être en mesure de rembourser leurs loyers impayés. Au 31 décembre 2022, une correction de valeur pour créances douteuses de 2 187 \$ avait été comptabilisée, comparativement à 1 717 \$ au 31 décembre 2021.

Trésorerie

Au 31 décembre 2022, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 29 168 \$, 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 1,6 an au 31 décembre 2022, comparativement à 2,3 ans au 31 décembre 2021.

Les tableaux suivants présentent les emprunts hypothécaires et les autres emprunts d'Artis au 31 décembre 2022.

	Canada		États-Unis		Total du portefeuille	
	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Emprunts hypothécaires à taux fixe	285 848 \$	348 186 \$	48 750 \$	46 524 \$	334 598 \$	394 710 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :						
Couverts	25 575	60 124	191 561	347 392	217 136	407 516
Non couverts	4 097	4 532	310 905	280 763	315 002	285 295
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	—	—	782	1 604	782	1 604
Coûts de financement	(1 476)	(1 588)	(1 344)	(2 498)	(2 820)	(4 086)
	314 044 \$	411 254 \$	550 654 \$	673 785 \$	864 698 \$	1 085 039 \$

Au 31 décembre 2022, la dette hypothécaire à taux variable non couverte en pourcentage de la dette totale, y compris les facilités de crédit et les débiteures, s'établissait à 14,2 %, 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

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Portefeuille au Canada :		
Immeubles industriels	52 618 \$	57 479 \$
Immeubles de bureaux	51 041	69 081
Immeubles de commerces de détail	211 861	286 282
	315 520	412 842
Portefeuille aux États-Unis :		
Immeubles industriels	162 900	278 519
Immeubles de bureaux	388 316	396 160
	551 216	674 679
Total du portefeuille :		
Immeubles industriels	215 518	335 998
Immeubles de bureaux	439 357	465 241
Immeubles de commerces de détail	211 861	286 282
Total du portefeuille	866 736 \$	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 :	
Nouveaux emprunts hypothécaires à taux fixe	24 000
Emprunt hypothécaire à taux variable repris lors de l'acquisition d'un immeuble de placement	37 703
Prélèvements sur les emprunts à la construction	28 259
Remboursement partiel d'un emprunt hypothécaire à taux variable	(6 913)
Remboursement partiel d'un emprunt hypothécaire couvert	(8 420)
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux fixe	(73 753)
Remboursement d'emprunts hypothécaires couverts	(47 517)
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux variable	(29 165)
Remboursement d'emprunts hypothécaires couverts à la cession d'immeubles de placement	(113 760)
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux variable à la cession d'un immeuble de placement	(51 061)
Remboursements de capital	(25 380)
Perte de change	45 222
Solde au 31 décembre 2022	866 736 \$

En 2022, Artis a également renouvelé deux emprunts hypothécaires pour un montant de 62 101 \$ US.

Débtures de premier rang non garanties

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

	Émission	Échéance	Taux d'intérêt	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
				Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série D	18 septembre 2020	18 septembre 2023	3,824 %	249 723 \$	250 000 \$	249 346 \$	250 000 \$
Série E	29 avril 2022	29 avril 2025	5,600 %	199 368	200 000	—	—
				449 091 \$	450 000 \$	249 346 \$	250 000 \$

Au 31 décembre 2022, la valeur comptable des débtures de premier rang non garanties a augmenté de 199 745 \$ par rapport au 31 décembre 2021. Cette augmentation s'explique principalement par l'émission de débtures 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 \$. Le 1^{er} décembre 2022, les facilités de crédit à terme renouvelables ont été modifiées afin de reporter la date d'échéance de la première tranche de 400 000 \$ des facilités, laquelle est passée du 14 décembre 2022 au 14 décembre 2024. La deuxième tranche de 300 000 \$ des facilités de crédit renouvelables viendra à échéance le 29 avril 2023.

La FPI peut prélever des montants sur les facilités de crédit renouvelables en dollars canadiens ou américains. Les montants prélevés sur ces facilités de crédit renouvelables en dollars canadiens portent intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou au taux préférentiel majoré de 0,70 %. Les montants prélevés sur ces facilités de crédit renouvelables en dollars américains portent intérêt au LIBOR majoré de 1,70 % ou au taux de base américain majoré de 0,70 %.

Au 31 décembre 2022, un montant de 601 934 \$ avait été prélevé sur les 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	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Facilité non renouvelable échéant le 1 ^{er} février 2023	Variable ¹	50 000 \$	150 000 \$
Facilité non renouvelable échéant le 6 février 2023	Variable ²	100 000	200 000
Facilité non renouvelable échéant le 18 juillet 2023	Variable ³	150 000	150 000
		300 000 \$	500 000 \$

1. Le taux d'intérêt applicable est le taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou le taux préférentiel majoré de 0,70 %.

2. Le taux d'intérêt applicable est le taux des acceptations bancaires majoré de 1,60 % ou le taux préférentiel majoré de 0,60 %.

3. Le taux d'intérêt applicable est le taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou le taux préférentiel majoré de 0,70 %.

Le 4 février 2022, la FPI a remboursé une tranche de 100 000 \$ de la facilité de crédit non renouvelable d'un montant de 200 000 \$ qui est arrivée à échéance à cette date, et elle a conclu une convention modifiée visant le solde résiduel de 100 000 \$, dont l'échéance est le 6 février 2023. Le 31 mai, le 27 juin, le 8 août et le 1^{er} décembre 2022, la FPI a conclu des conventions modifiées visant le report des dates d'échéance des deux autres facilités de crédit à terme non renouvelables non garanties, d'un montant total de 300 000 \$, au 1^{er} décembre 2022 et au 18 juillet 2023. Le 1^{er} décembre 2022, la FPI a conclu une convention modifiée en vue de rembourser une tranche de 50 000 \$ de la facilité de crédit non renouvelable de 150 000 \$ qui est arrivée à échéance à cette date et de proroger les dates d'échéance du solde résiduel. Un remboursement additionnel de 50 000 \$ a été effectué le 30 décembre 2022, et le solde de 50 000 \$ est arrivé à échéance le 1^{er} février 2023. Se reporter à la rubrique « Événements postérieurs à la date de clôture » du rapport de gestion pour obtenir de plus amples renseignements sur les conventions modifiées après le 31 décembre 2022.

Créditeurs et autres passifs

Les créiteurs et autres passifs comprennent les distributions à payer aux porteurs de parts, d'un montant de 16 247 \$, qui ont été payées après le 31 décembre 2022.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont diminué globalement de 226 194 \$ entre le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2022. La diminution globale tient surtout aux distributions de 145 094 \$ versées aux porteurs de parts, au rachat de parts privilégiées pour un montant de 81 208 \$, au rachat de parts ordinaires pour un montant de 123 520 \$ et au rachat de parts privilégiées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités pour un montant de 5 073 \$, contrebalancés en partie par le surplus d'apport de 22 934 \$ et par la perte nette de 5 294 \$. La diminution globale a été partiellement contrebalancée par les autres éléments de bénéfice global de 110 831 \$ et par l'émission de parts ordinaires pour un montant de 230 \$.

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)	31 décembre 2022	31 décembre 2021	Variation
Capitaux propres	2 229 159 \$	2 455 353 \$	(226 194) \$
Moins la valeur nominale des capitaux propres privilégiés	(212 547)	(299 017)	86 470
Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires	2 016 612 \$	2 156 336 \$	(139 724) \$
Total du nombre de parts ayant un effet dilutif en circulation :			
Parts ordinaires	115 409 234	123 544 536	(8 135 302)
Parts assujetties à des restrictions	440 617	462 891	(22 274)
Parts différées	203 430	133 552	69 878
	116 053 281	124 140 979	(8 087 698)
Valeur liquidative par part	17,38 \$	17,37 \$	0,01 \$

Les capitaux propres ont diminué en raison principalement des distributions versées aux porteurs de parts, des parts achetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités et de la perte nette, facteurs partiellement contrebalancés par le profit de change comptabilisé dans les autres éléments de bénéfice global. Le nombre total de parts ayant un effet dilutif en circulation a diminué en raison principalement des parts rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute

Le ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute est une mesure non conforme aux PCGR. Artis calcule la valeur comptable brute comme le total des actifs consolidés de la FPI, majoré du montant de l'amortissement cumulé des immobilisations corporelles. Artis calcule le ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute en divisant les emprunts hypothécaires et les autres emprunts garantis par la valeur comptable brute.

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

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Total de l'actif	4 553 913 \$	4 576 024 \$
Ajouter : cumul des amortissements	10 585	9 275
Valeur comptable brute	4 564 498	4 585 299
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	864 698 \$	1 085 039 \$
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	18,9 %	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.

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Total de l'actif	4 553 913 \$	4 576 024 \$
Ajouter : cumul des amortissements	10 585	9 275
Valeur comptable brute	4 564 498	4 585 299
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	864 698	1 085 039
Passif lié aux actions privilégiées	950	889
Valeur comptable des débentures	449 091	249 346
Facilités de crédit	901 159	631 253
Total de la dette	2 215 898 \$	1 966 527 \$
Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute	48,5 %	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.

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Actifs non grevés	2 034 409 \$	1 902 748 \$
Immeubles de placement non grevés détenus en vertu d'ententes de coentreprise	50 557	36 805
Total des actifs non grevés	2 084 966	1 939 553
Débentures de premier rang non garanties	449 091	249 346
Facilités de crédit non garanties	901 159	631 253
Total de la dette non garantie	1 350 250 \$	880 599 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	1,54	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.

La FPI calcule 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. La FPI déduit également le bénéfice net (la perte nette) lié aux 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 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 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021	2022	2021
(Perte nette) bénéfice net	(128 301) \$	60 404 \$	(5 294) \$	389 175 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 301	5 938	25 405	24 765
Ajustements des loyers de manière linéaire	(424)	(303)	(1 379)	(3 405)
Amortissement des immobilisations corporelles	312	343	1 254	1 362
Coûts de transaction	—	—	—	11
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—	—	18
Perte nette (bénéfice net) lié aux placements mis en équivalence	28 196	(3 276)	(74 659)	(16 795)
Distributions des placements mis en équivalence ¹	734	839	4 166	4 577
Charges d'intérêts	29 013	16 460	89 437	69 648
Perte (profit) lié à la juste valeur des immeubles de placement	156 533	(9 247)	178 431	(197 511)
(Profit) perte lié à la juste valeur sur instruments financiers	(18 075)	(11 302)	21 130	(21 224)
(Profit) perte de change	(1 583)	(473)	6 683	3 244
(Économie) charge d'impôt sur le résultat	(5 894)	398	14 355	1 289
BAIIA ajusté	66 812	59 781	259 529	255 154
Charges d'intérêts	29 013	16 460	89 437	69 648
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des coûts de financement	(787)	(814)	(3 177)	(3 334)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	234	216	896	799
Charges d'intérêts ajustées	28 460 \$	15 862 \$	87 156 \$	67 113 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté	2,35	3,77	2,98	3,80

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.

	31 décembre 2022		31 décembre 2021
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	864 698	\$	1 085 039
Passif lié aux actions privilégiées	950		889
Valeur comptable des débetures	449 091		249 346
Facilités de crédit	901 159		631 253
Total de la dette	2 215 898		1 966 527
BAIIA ajusté trimestriel	66 812		59 781
BAIIA ajusté annualisé	267 248		239 124
Ratio du total de la dette sur le BAIIA ajusté	8,3		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	
						31 décembre 2022	31 décembre 2021
Park 8Ninety II	Coentreprise	—	Région du Grand Houston (Texas)	Immeubles industriels	—	100 %	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. En 2022, Artis a acquis la participation restante de 5 % dans Park 8Ninety II et a achevé la construction de la cinquième et dernière phase de Park 8Ninety. 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.

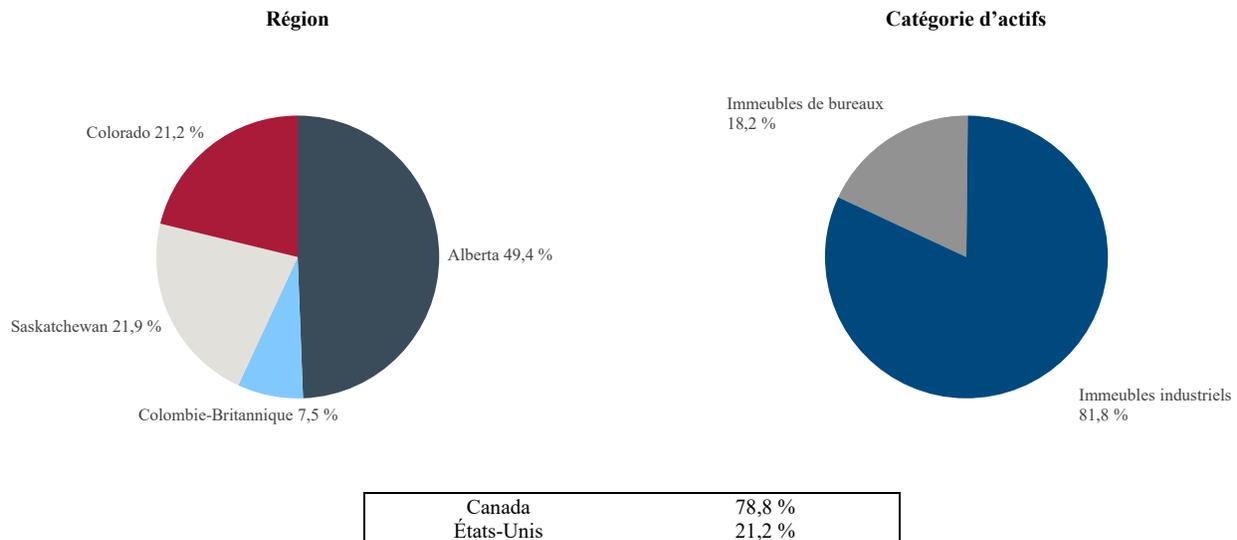
Au 31 décembre 2022, The Point at Inverness, un immeuble de bureaux situé dans la région du Grand Denver, au Colorado, a été classé comme détenu en vue de la vente.

Résultats financiers et d'exploitation

Bénéfice d'exploitation net

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021	2022	2021
Produits	3 363 \$	4 025 \$	16 262 \$	15 760 \$
Total des charges d'exploitation	1 828	1 823	7 394	6 913
Bénéfice d'exploitation net	1 535 \$	2 202 \$	8 868 \$	8 847 \$

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



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

En 2022, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 30 373 \$ (quatrième trimestre de 2022 – perte de 6 036 \$), comparativement à un profit de 10 496 \$ en 2021 (quatrième trimestre de 2021 – profit de 1 653 \$). Le profit lié à la juste valeur en 2022 découlait principalement de la création de valeur au titre de Park 8Ninety V, un projet d'aménagement d'immeubles industriels achevé au cours de l'exercice.

Autres charges et produits, montant net

En 2022, les autres charges et produits, montant net, se sont chiffrés à 3 080 \$ (quatrième trimestre de 2022 – 640 \$), comparativement à 2 548 \$ en 2021 (quatrième trimestre de 2021 – 579 \$). La variation globale tient principalement à l'augmentation des charges d'intérêts en raison des prélèvements sur les emprunts à la construction et des fluctuations des taux d'intérêt variables.

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.

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Immeubles de placement	212 794 \$	233 635 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	12 452	47 024
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	19 303	—
Total	244 549 \$	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	17 703
Intérêts capitalisés ¹	140
Commissions de location	1 936
Ajustements des loyers de manière linéaire	488
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	687
Reclassement de placements mis en équivalence ²	(98 930)
Profit de change	11 493
Profit lié à la juste valeur	30 373
Solde au 31 décembre 2022	244 549 \$

1. En 2022, les intérêts ont été capitalisés au titre des immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt moyen pondéré effectif de 3,85 %.

2. Le 30 septembre 2022, la FPI a accru à 100 % sa participation dans l'immeuble Park 8Ninety II, de sorte qu'il n'est plus inclus dans les placements mis en équivalence.

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 31 décembre 2022.

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Emprunts hypothécaires à taux fixe	29 312 \$	41 044 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable	35 406	54 035
Coûts de financement	(345)	(597)
	64 373 \$	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 1,9 an au 31 décembre 2022, une durée inchangée par rapport 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	
			31 décembre 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'ICE II LP	823
Bénéfice net provenant d'Iris Acquisition II LP	34 185
Solde au 31 décembre 2022	147 013 \$

Le bénéfice net d'Iris Acquisition II LP en 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 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	16 655 \$	140 744 \$	199 499 \$	170 589 \$
(Perte nette) bénéfice net	(128 301)	(5 294)	389 175	21 543
Distributions mensuelles payées et à payer	20 428	86 228	76 250	91 074
Distribution spéciale à payer en trésorerie	9 234	9 234	39 589	—
	29 662	95 462	115 839	91 074
(Insuffisance) excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions payées et à payer	(13 007)	45 282	83 660	79 515
(Insuffisance) excédent du bénéfice net par rapport aux distributions payées et à payer	(157 963)	(100 756)	273 336	(69 531)

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

L'insuffisance des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées pour le trimestre clos le 31 décembre 2022 s'explique principalement par le calendrier des variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation. L'insuffisance du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022 est principalement imputable à l'incidence hors trésorerie des pertes liées à la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers. L'insuffisance du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 est principalement imputable à l'incidence hors trésorerie des pertes liées à la juste valeur des immeubles de placement au cours de la période.

SOURCES DE FINANCEMENT

Au 31 décembre 2022, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 29 168 \$. La direction prévoit que les fonds en caisse pourraient être investis dans les immeubles de placement, utilisés aux fins du fonds de roulement, appliqués au remboursement de la dette ou utilisés pour effectuer d'autres activités prévues dans le plan de transformation de l'entreprise.

La FPI détient deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 700 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme d'acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. Au 31 décembre 2022, la FPI disposait d'un montant de 98 066 \$ sur ces facilités de crédit à terme renouvelables. En vertu des facilités de crédit renouvelables, la FPI doit maintenir un ratio minimum de la valeur des biens immobiliers non grevés par rapport à la dette non garantie consolidée de 1,4. Au 31 décembre 2022, cette clause ne limitait pas la capacité d'emprunt totale sur les facilités de crédit renouvelables (31 décembre 2021 – limite à 635 313 \$).

Au 31 décembre 2022, la FPI disposait de 91 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 2 034 409 \$.

Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, aux paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts ou aux clauses restrictives visant les emprunts au 31 décembre 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	72 581 \$	72 581 \$	— \$	— \$	— \$
Obligations locatives	1 237	321	380	293	243
Facilités de crédit	901 934	526 588	375 346	—	—
Débitures de premier rang non garanties	450 000	250 000	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	866 736	555 451	135 962	103 678	71 645
Total des obligations contractuelles	2 292 488 \$	1 404 941 \$	711 688 \$	103 971 \$	71 888 \$

Au 31 décembre 2022, la FPI avait des options de prorogation relativement à des emprunts hypothécaires venant à échéance en 2023 d'un montant de 151 137 \$.

Après le 31 décembre 2022, la facilité de crédit non renouvelable de 100 000 \$ venant à échéance le 6 février 2023 a été prorogée jusqu'au 6 février 2024, la facilité de crédit non renouvelable de 150 000 \$ venant à échéance le 18 juillet 2023 a été prorogée jusqu'au 18 juillet 2024, et la facilité de crédit renouvelable de 300 000 \$ venant à échéance le 29 avril 2023 a été remplacée par une facilité de crédit renouvelable de 280 000 \$ venant à échéance le 29 avril 2025.

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
2023	539 469 \$	65,6 %	15 981 \$	555 450 \$	4,60 %
2024	86 826	10,5 %	8 136	94 962	6,23 %
2025	34 563	4,2 %	6 437	41 000	6,35 %
2026	64 417	7,8 %	4 427	68 844	2,58 %
2027	31 584	3,8 %	3 251	34 835	2,26 %
2028 et par la suite	66 793	8,1 %	4 852	71 645	3,72 %
Total	823 652 \$	100,0 %	43 084 \$	866 736 \$	4,53 %

RISQUES ET INCERTITUDES

Un sommaire de l'ensemble des risques applicables à la FPI est présenté dans la notice annuelle 2022 d'Artis. La FPI présente des facteurs de risque particuliers ci-dessous.

PLAN DE TRANSFORMATION DE L'ENTREPRISE**Incapacité de mettre en œuvre le plan de transformation de l'entreprise**

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

Portefeuille de placement

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

Acquisitions, dessaisissements et initiatives stratégiques

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

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

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

Concurrence du marché à l'égard des occasions de placement

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

Réputation

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

Dépendance envers les services de Sandpiper

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

PANDÉMIE DE COVID-19

La pandémie de COVID-19 a conduit les gouvernements à adopter des mesures d'urgence, notamment des restrictions de voyage, la distanciation physique et la fermeture temporaire d'entreprises non essentielles. Ces mesures ont entraîné une perturbation dans les marchés où sont situés les immeubles de la FPI, tant au Canada qu'aux États-Unis, ainsi qu'un ralentissement général de l'économie mondiale.

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.

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 cinq 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 les États du Minnesota et de l'Arizona. Par conséquent, les immeubles de placement subissent l'incidence de facteurs qui influent sur leurs marchés immobiliers respectifs. Ces facteurs peuvent différer de ceux qui ont une incidence sur les marchés immobiliers ailleurs au Canada et aux États-Unis.

AMÉNAGEMENTS

Artis est assujettie à de nombreux risques liés aux projets d'aménagement, y compris les risques liés au dépassement des coûts de l'aménagement par rapport aux estimations initiales, aux retards par rapport au calendrier de construction ou à d'autres retards imprévus et à la location en temps opportun ou aux taux prévus à l'achèvement des travaux. Ces risques pourraient avoir une incidence sur les liquidités, la situation financière et la capacité de gagner des bénéfices futurs de la FPI.

Au 31 décembre 2022, les immeubles de placement en cours d'aménagement représentaient 5,2 % du total des immeubles de placement d'Artis (31 décembre 2021 – 4,9 %). Au 31 décembre 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 débetures de la FPI devant être réglés pour satisfaire aux exigences de refinancement prévues respectives au cours de l'année à laquelle ils arrivent à échéance. La FPI réduit au minimum le risque en limitant la dette à 70 % de la valeur comptable brute et en surveillant étroitement le montant de ses emprunts à taux variable. Au 31 décembre 2022, 38,6 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portaient intérêt à des taux fixes, et 25,1 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portaient intérêt à des taux variables et faisaient l'objet de swaps de taux d'intérêt. Au 31 décembre 2022, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit, de 1 434 072 \$ (31 décembre 2021 – 1 324 662 \$). Au 31 décembre 2022, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 217 136 \$ de la dette à taux variable, y compris des facilités de crédit (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 31 décembre 2022, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 18,9 %, comparativement à 23,7 % au 31 décembre 2021. Au 31 décembre 2022, le ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute de la FPI était de 48,5 %, comparativement à 42,9 % au 31 décembre 2021. Une tranche d'environ 65,6 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance en 2023, et une tranche de 10,5 %, en 2024. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires venant à échéance en 2023.

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 1 106 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,4 ans. La FPI tire approximativement 49,7 % 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 pondérée
Bell Canada	Canada	2,5 %	115	0,7 %	6,8
AT&T ³	États-Unis	2,4 %	257	1,7 %	0,2
Bell MTS	Canada	2,2 %	214	1,4 %	4,0
Prime Therapeutics, LLC	États-Unis	2,2 %	386	2,5 %	11,8
Catalent Pharma Solutions, LLC	États-Unis	1,6 %	233	1,5 %	13,6
TDS Telecommunications Corporation	États-Unis	1,5 %	150	1,0 %	6,0
CB Richard Ellis, Inc.	États-Unis	1,4 %	108	0,7 %	4,0
PBP, Inc.	États-Unis	1,3 %	519	3,4 %	8,9
Société de Recettes illimitées	Canada	1,3 %	100	0,6 %	6,0
UCare Minnesota	États-Unis	1,1 %	124	0,8 %	10,6
Silent Aire USA, Inc.	États-Unis	1,0 %	289	1,9 %	5,0
Shoppers Drug Mart	Canada	1,0 %	78	0,5 %	4,0
Civeo Canada Ltd.	Canada	1,0 %	72	0,5 %	5,5
Telephone and Data Systems, LLC	États-Unis	1,0 %	105	0,7 %	1,3
Soo Line Railroad Company	États-Unis	0,9 %	92	0,6 %	4,7
MLT Aikins LLP	Canada	0,9 %	60	0,4 %	1,8
Cineplex Entertainment, LP	Canada	0,8 %	108	0,7 %	2,9
Les Aliments Maple Leaf Inc.	Canada	0,8 %	163	1,1 %	6,5
Distribution Alternatives, Inc.	États-Unis	0,8 %	403	2,6 %	10,0
U of Wisconsin Medical Foundation	États-Unis	0,8 %	101	0,7 %	4,7
Total		26,5 %	3 677	24,0 %	7,1

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 pondérée
Gouvernement fédéral	2,5 %	246	1,6 %	5,7
Gouvernement provincial	0,2 %	13	0,1 %	1,7
Organismes municipaux	1,2 %	195	1,3 %	11,1
Total	3,9 %	454	3,0 %	7,9

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

5,4

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.

3. AT&T a quitté ses locaux le 28 février 2023.

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	TX	WI	
2023	2,3 %	0,2 %	4,1 %	0,3 %	— %	1,5 %	1,9 %	1,7 %	— %	2,6 %	14,6 %
2024	1,2 %	0,2 %	2,7 %	0,3 %	— %	1,0 %	0,1 %	2,4 %	0,2 %	1,0 %	9,1 %
2025	1,6 %	0,1 %	2,8 %	0,2 %	— %	2,0 %	0,3 %	0,7 %	0,6 %	0,6 %	8,9 %
2026	1,6 %	0,3 %	4,7 %	0,1 %	— %	1,2 %	— %	1,3 %	— %	1,5 %	10,7 %
2027 et par la suite	3,8 %	1,1 %	7,7 %	2,7 %	0,6 %	5,0 %	0,1 %	11,7 %	9,8 %	3,8 %	46,3 %
Locaux libres	2,0 %	0,2 %	2,1 %	— %	— %	0,5 %	0,3 %	2,8 %	0,2 %	1,9 %	10,0 %
Contrats de location au mois	0,1 %	— %	0,1 %	— %	— %	0,1 %	0,1 %	— %	— %	— %	0,4 %
Total du portefeuille	12,6 %	2,1 %	24,2 %	3,6 %	0,6 %	11,3 %	2,8 %	20,6 %	10,8 %	11,4 %	100,0 %

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et cinq 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 plus importants segments qui composent le portefeuille de la FPI (selon le bénéfice d'exploitation net au quatrième trimestre de 2022) étaient les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Madison, les immeubles industriels de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix et les immeubles industriels de la région du Grand Houston.

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

La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) comporte des dispositions législatives ayant une incidence sur le traitement fiscal d'une fiducie ou d'une société de personnes sous forme d'entité intermédiaire de placement déterminée (une « EIPD ») (« les règles relatives aux EIPD »), qui s'appliquent aux fiducies de revenu cotées en bourse, à moins que la fiducie satisfasse à l'exception relative aux FPI. L'exception relative aux FPI liée aux règles relatives aux EIPD comprend un certain nombre de tests techniques. La décision quant à l'admissibilité d'une FPI à l'exception relative aux FPI pour toute année d'imposition ne peut être prise avec certitude qu'à la fin de l'année d'imposition. La direction est d'avis que la FPI a satisfait aux critères de l'exception relative aux FPI pour toutes les années d'imposition depuis 2009, de même que pour les exercices clos le 31 décembre 2022 et 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 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021	2022	2021
Coûts liés à la licence de partage d'espace	31 \$	31 \$	124 \$	83 \$
Honoraires liés aux services	446	76	1 231	111
	477 \$	107 \$	1 355 \$	194 \$

Les montants à payer à Sandpiper s'élevaient à 446 \$ au 31 décembre 2022 (31 décembre 2021 – 76 \$).

Dans le cadre de la participation dans Iris, le 1^{er} mars 2022, la FPI a formé deux coentreprises, ICE LP et ICE II LP, avec Sandpiper et une société affiliée de Sandpiper. Au 31 décembre 2022, la FPI avait un solde à payer à ICE II LP de 738 \$.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Les transactions réalisées après le 31 décembre 2022 sont les suivantes :

- La FPI a reçu le remboursement intégral d'un billet à recevoir d'un montant de 6 000 \$.
- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant un immeuble de bureaux situé dans la région de Saskatoon, en Saskatchewan, pour un prix de vente de 14 550 \$. La transaction devrait se conclure en mars 2023.
- La FPI a conclu une entente modifiée en vue de reporter la date d'échéance de la facilité de crédit non renouvelable de 50 000 \$ au 3 avril 2023, au taux d'intérêt des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou au taux préférentiel majoré de 0,70 %.
- La FPI a conclu une entente modifiée en vue de reporter la date d'échéance de la facilité de crédit non renouvelable de 100 000 \$ au 6 février 2024, au taux d'intérêt des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou au taux préférentiel majoré de 0,70 %.
- La FPI a conclu une entente modifiée en vue de reporter la date d'échéance de la facilité de crédit non renouvelable de 150 000 \$ au 18 juillet 2024, au taux d'intérêt des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou au taux préférentiel majoré de 0,70 %. L'entente modifiée prévoit que le taux CORRA constituera le taux de remplacement de référence canadien pour les avances à terme libellées en dollars canadiens lorsque la publication du taux CDOR cessera.
- La FPI a conclu une entente modifiée et mise à jour visant à réduire la facilité de crédit renouvelable de 300 000 \$ à 280 000 \$ et à reporter la date d'échéance du 29 avril 2023 au 29 avril 2025. L'entente modifiée et mise à jour vient modifier le taux d'intérêt sur les avances à terme libellées en dollars américains pour toutes les facilités de crédit renouvelables afin de le faire passer au taux SOFR majoré de 1,70 %, en prévision de la cessation de la publication du taux LIBOR. De plus, l'entente modifiée et mise à jour prévoit que le taux CORRA constituera le taux de remplacement de référence canadien pour les avances à terme libellées en dollars canadiens lorsque la publication du taux CDOR cessera.
- La FPI a remboursé un solde net de 1 000 \$ et un solde net de 12 000 \$ US sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a remboursé un emprunt hypothécaire d'un montant de 28 867 \$ US et a obtenu un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 37 000 \$ US.
- La FPI a racheté, dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 10 900 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 9,00 \$, 13 700 parts privilégiées de série E à un prix moyen pondéré de 23,52 \$ et 18 700 parts privilégiées de série I à un prix moyen pondéré de 24,87 \$.
- La FPI a vendu des titres de capitaux propres pour un produit net total de 19 477 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,05 \$ par part ordinaire pour les mois de janvier et de février 2023.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part privilégiée de série I pour le trimestre clos le 31 janvier 2023.

DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 28 février 2023, le solde des parts ordinaires en circulation se présentait comme suit :

	Total
Parts en circulation au 31 décembre 2022	115 409 234
Parts émises au rachat de parts assujetties à des restrictions	2 392
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(10 900)
Parts en circulation au 28 février 2023	115 400 726

Au 28 février 2023, le solde des parts privilégiées en circulation se présentait comme suit :

	Série E	Série I	Total
Parts privilégiées en circulation au 31 décembre 2022	3 605 110	4 896 740	8 501 850
Parts privilégiées rachetées et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(12 600)	(17 200)	(29 800)
Parts privilégiées rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, mais non annulées au 28 février 2023	(1 100)	(1 500)	(2 600)
Parts privilégiées en circulation au 28 février 2023	3 591 410	4 878 040	8 469 450

Au 28 février 2023, le solde des parts assujetties à des restrictions en circulation était de 423 833. Les droits n'ont été acquis sur aucune de ces parts.

Au 28 février 2023, le solde des parts différées en circulation était de 226 531. Les droits ont été acquis sur la totalité de ces parts différées, et aucune de ces parts n'est rachetable.

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

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

	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021	T2 2021	T1 2021
Produits	94 102 \$	94 114 \$	91 055 \$	93 241 \$	97 665 \$	97 658 \$	103 299 \$	120 877 \$
Bénéfice d'exploitation net	52 377	53 716	52 425	51 462	55 427	56 089	62 037	64 232
(Perte nette) bénéfice net	(128 301)	(94 450)	(19 556)	237 013	60 404	39 855	217 056	71 860
Total (de la perte globale) du bénéfice global	(147 659)	8 867	30 553	213 776	52 935	81 345	198 431	54 991
(Perte) bénéfice de base par part ordinaire	(1,13)	(0,85)	(0,20)	1,91	0,45	0,28	1,62	0,50
(Perte) bénéfice dilué par part ordinaire	(1,14)	(0,86)	(0,21)	1,90	0,45	0,28	1,61	0,50
FTO ¹	35 430 \$	42 414 \$	44 939 \$	42 008 \$	40 323 \$	42 019 \$	45 428 \$	46 573 \$
FTO par part ¹	0,30	0,36	0,38	0,34	0,32	0,33	0,34	0,35
Ratio de distribution des FTO ^{1,2}	50,0 %	41,7 %	39,5 %	44,1 %	46,9 %	45,5 %	44,1 %	40,0 %
FTOA ¹	22 047 \$	29 367 \$	31 567 \$	29 571 \$	27 919 \$	29 827 \$	32 795 \$	33 935 \$
FTOA par part ¹	0,19	0,25	0,27	0,24	0,22	0,23	0,25	0,25
Ratio de distribution des FTOA ^{1,2}	78,9 %	60,0 %	55,6 %	62,5 %	68,2 %	65,2 %	60,0 %	56,0 %
Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	5,2 %	4,3 %	0,7 %	(2,6) %	(2,3) %	(4,7) %	(3,9) %	(5,4) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté ¹	2,35	2,83	3,35	3,90	3,77	3,79	3,86	3,78
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	325 361	486 937	388 424	255 815	786 531	329 468	326 397	478 213
Augmentation du taux de location moyen pondéré	6,9 %	3,0 %	3,7 %	7,8 %	3,9 %	2,0 %	7,3 %	4,3 %
	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021
	31 déc.	30 sept.	30 juin	31 mars	31 déc.	30 sept.	30 juin	31 mars
Nombre d'immeubles	134	152	152	153	156	161	194	197
SLB (en milliers de pi ²)	15 462	18 065	17 585	17 712	17 929	18 526	21 108	21 524
Taux d'occupation	90,1 %	90,5 %	90,7 %	89,5 %	89,4 %	89,1 %	90,6 %	91,4 %
Valeur liquidative par part ¹	17,38 \$	19,26 \$	19,37 \$	19,09 \$	17,37 \$	17,45 \$	16,78 \$	15,34 \$
Ratio du total de la dette sur le BAIIA ajusté ¹	8,3	9,2	8,9	8,5	8,2	8,0	9,0	8,8
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	18,9 %	20,5 %	20,5 %	22,0 %	23,7 %	24,4 %	23,6 %	27,3 %
Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute ¹	48,5 %	47,9 %	46,0 %	43,0 %	42,9 %	43,0 %	47,5 %	49,2 %
Juste valeur des actifs non grevés ¹	2 034 409 \$	2 103 103 \$	1 954 006 \$	1 889 416 \$	1 902 748 \$	1 905 921 \$	2 363 222 \$	1 876 380 \$
Total de l'actif	4 553 913 \$	5 180 503 \$	4 998 257 \$	4 798 662 \$	4 576 024 \$	4 593 164 \$	4 955 764 \$	4 853 520 \$
Total des passifs financiers non courants	974 063	556 374	1 159 071	1 186 622	1 166 123	1 285 852	1 619 338	1 489 308

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 des distributions spéciales déclarées en décembre 2021 et en décembre 2022.

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.

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

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

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

ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement comprennent les immeubles qui génèrent des produits locatifs et les immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue de leur utilisation future à titre d'immeubles de placement. Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur et les variations de celle-ci sont comptabilisées en résultat net pour l'exercice considéré. Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de la capitalisation globale. En vertu de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement ont été actualisés, généralement sur une période d'environ dix ans, selon des taux moyens pondérés d'environ 7,48 % au 31 décembre 2022 et 7,37 % au 31 décembre 2021. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement reflètent, sans toutefois s'y limiter, les produits tirés des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles ainsi que les hypothèses concernant les produits tirés de contrats de location futurs. En vertu de la méthode de la capitalisation globale, les produits pour la première année ont été stabilisés, et le taux correspondait à des taux de capitalisation moyens pondérés d'environ 6,40 % au 31 décembre 2022 et 6,22 % au 31 décembre 2021.

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

CORRECTION DE VALEUR POUR CRÉANCES DOUTEUSES

La FPI évalue la correction de valeur pour pertes au titre des loyers à recevoir au montant des pertes de crédit attendues pour la durée de vie. Pour déterminer les pertes de crédit attendues, la FPI tient compte des attentes quant aux défauts de paiement futurs et aux réductions de loyers en fonction de l'historique de paiement, des communications avec les locataires et des conditions économiques.

ÉVALUATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ

La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD (se reporter à la rubrique « Risque fiscal » du présent rapport de gestion) et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI estime avoir satisfait à l'exception relative aux FPI tout au long des exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021.

CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES

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

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.

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, puisqu'aucun contrat déficitaire n'a été identifié pendant l'exercice.

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 l'exercice et n'ont pas d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

Changements futurs de normes comptables

En mai 2017, l'IASB a publié IFRS 17, *Contrats d'assurance*, qui établit les principes de comptabilisation, d'évaluation et de présentation des contrats d'assurance. IFRS 17 a remplacé la norme IFRS 4, *Contrats d'assurance*. En juin 2020, l'IASB a publié des modifications à IFRS 17 qui venaient entre autres modifier la date d'entrée en vigueur pour la faire passer à 2023. IFRS 17 s'applique à tous les types de contrats d'assurance, peu importe le type d'entité qui les émet, ainsi qu'à certaines garanties et et à certains instruments financiers assortis d'éléments de participation discrétionnaire. Les modifications s'appliquent de façon rétrospective pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023, et l'application anticipée est permise. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de cette norme ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

En janvier 2020, l'IASB a publié des modifications d'IAS 1, *Présentation des états financiers*, afin de préciser les exigences concernant le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants. Les modifications précisent que le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants doit être fonction des droits qui existent à la fin de la période de présentation de l'information financière et que le classement n'est pas touché par les attentes quant à l'exercice du droit de l'entité de différer le règlement du passif, expliquent que les droits existent si les clauses restrictives sont respectées à la fin de la période de présentation de l'information financière et introduisent une définition de « règlement » pour préciser que par « règlement », on entend le transfert à l'autre partie d'éléments de trésorerie, d'instruments de capitaux propres, d'autres actifs ou de services. En octobre 2022, l'IASB a publié d'autres modifications à IAS 1 qui précisent que seules les clauses restrictives auxquelles l'entité doit se conformer à la date de présentation de l'information financière ou avant celle-ci ont une incidence sur le classement d'un passif en tant que passif courant ou non courant et précisent des exigences supplémentaires en matière d'informations à fournir. Les modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024 et doivent être appliquées rétroactivement. La FPI évalue actuellement l'incidence de ces modifications.

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

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

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

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

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

Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué ou ont fait évaluer sous leur supervision l'efficacité du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI (comme elle est décrite dans le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu qu'en date du 31 décembre 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 de l'exercice clos le 31 décembre 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 31 décembre 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 la conception des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI étaient efficaces pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.