



Rapport de gestion Premier trimestre de 2023

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
Contexte commercial et perspectives	5
Mise à jour en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance (« ESG »)	5
SURVOL DU PREMIER TRIMESTRE	6
Principales informations financières	6
Activités du portefeuille	7
PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES	8
Sommaire du portefeuille par catégorie d'actifs	11
Taux d'occupation du portefeuille	16
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	16
Principaux marchés selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	20
RÉSULTATS D'EXPLOITATION ET FINANCIERS	21
Bénéfice d'exploitation net	21
Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	24
Produits d'intérêts et autres produits	26
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	26
Charges d'intérêts	26
Charges générales	27
Charges liées aux titres de capitaux propres	27
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	27
(Perte) profit lié à la juste valeur sur instruments financiers	28
Profit de change	28
Économie (charge) d'impôt sur le résultat	28
Autres éléments de perte globale	29
FTO et FTOA	31
SITUATION FINANCIÈRE	32
Actif	32
Passif	37
Capitaux propres	39
Autres mesures financières	39
PLACEMENTS MIS EN ÉQUIVALENCE	43
Immeubles de placement	43
Autres placements	45
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	46
Distributions	46
Sources de financement	46
Obligations contractuelles	47
RISQUES ET INCERTITUDES	47
Plan de transformation de l'entreprise	47
Propriété des biens immobiliers	49
Aménagements	49
Financement par emprunt et variations des taux d'intérêt	49
Change	49
Locataires	50
Règles relatives aux EIPD et autres facteurs de risque d'ordre fiscal	51
Cybersécurité	51
AUTRES INFORMATIONS	52
Transactions entre parties liées	52
Événements postérieurs à la date de clôture	53
Données sur les parts en circulation	53
Sommaire des informations trimestrielles	54
Estimations comptables critiques	55
Changements de normes comptables	55
Contrôles et procédures	55

Rapport de gestion – Premier trimestre de 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Le présent rapport de gestion portant sur la situation financière et les résultats d'exploitation d'Artis Real Estate Investment Trust doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités pour les trimestres clos les 31 mars 2023 et 2022 et 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 11 mai 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, ainsi que les taux de change et d'intérêt.

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 (l'insuffisance) du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées.

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

Ces mesures non conformes aux PCGR et mesures supplémentaires ne sont pas définies par les normes IFRS, et n'ont pas pour objet de représenter la performance financière, la situation financière ou les flux de trésorerie pour la période, pas plus qu'elles ne devraient être considérées comme des mesures de remplacement du bénéfice net, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ou d'autres mesures de la performance financière établies conformément aux normes IFRS.

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

Mesure financière non conforme aux PCGR et mesure financière supplémentaire	Rubrique du rapport de gestion
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables
FTO, FTOA, FTO par part, FTOA par part, ratio de distribution des FTO, ratio de distribution des FTOA	FTO et FTOA
Valeur liquidative par part	Autres mesures financières
Valeur comptable brute, ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute, ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute	Autres mesures financières
BAIIA ajusté, ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté, ratio de la dette sur le BAIIA ajusté	Autres mesures financières
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	Autres mesures financières
Pourcentage de dette hypothécaire à taux variable non couverte	Passif
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées, excédent (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 11 mai 2023, il y avait 112 157 258 parts ordinaires, 8 400 450 parts privilégiées, 508 861 parts assujetties à des restrictions et 252 108 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).

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, 12 immeubles de bureaux, six immeubles de commerces de détail et une partie d'un immeuble de commerces de détail. 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 mars 2023, elle avait racheté 1 743 364 parts à un prix moyen pondéré de 8,40 \$ aux termes de l'offre. Ces parts ont été rachetées à un prix largement inférieur à la valeur liquidative par part, qui était de 17,09 \$ le 31 mars 2023.

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 débentures 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 efficacités 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 mars 2023 était stable à 90,5 %, et en hausse par rapport à 90,1 % au 31 décembre 2022. Au cours du premier trimestre, de nouveaux contrats de location visant une superficie de 409 983 pieds carrés et des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 315 574 pieds carrés ont été conclus. Ces renouvellements ont été négociés en fonction d'une augmentation moyenne pondérée des loyers de 4,8 % par rapport aux loyers des baux expirés. La croissance du bénéfice d'exploitation net des immeubles comparables s'est établie à 8,4 % pour le trimestre clos le 31 mars 2023.

Au cours du premier trimestre de 2023, Artis a achevé deux projets d'aménagement, soit le Park Lucero East et le Blaine 35 II.

Park Lucero East est un immeuble industriel situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, d'une superficie de 561 000 pieds carrés. Cette superficie était entièrement réservée au moment de l'achèvement du projet. Artis détient une participation de 10 % dans Park Lucero East ainsi qu'un contrat de gestion de l'aménagement.

Blaine 35 II, situé dans la région des villes jumelles, au Minnesota, comprend deux immeubles industriels. Le premier immeuble totalise 98 900 pieds carrés, et cette superficie était entièrement réservée au moment de l'achèvement du projet. Le deuxième immeuble totalise 100 000 pieds carrés et était occupé à 100,0 % au moment de l'achèvement du projet.

Au 31 mars 2023, la FPI avait un projet d'aménagement en cours, le 300 Main, un projet d'aménagement commercial et résidentiel d'une superficie 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.

Mettre l'accent sur les placements axés sur la valeur

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

Artis cherchera à générer de la valeur au sein de ses sociétés de portefeuille au moyen de la gestion active, notamment grâce à une représentation au sein de conseils d'administration et à la collaboration constructive avec les conseils et les équipes de direction de ses sociétés de portefeuille aux fins de la création de valeur à long terme. Artis peut agir en tant que catalyseur en ce qui a trait aux occasions de privatisation, de fusion et d'acquisition, aux transformations stratégiques et aux améliorations sur les plans de l'exploitation et de la gouvernance pour ses sociétés de portefeuille, en mettant l'accent sur la maximisation de la valeur pour les propriétaires d'Artis.

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

En 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. Se reporter aux rubriques « Placements mis en équivalence » et « Placements privilégiés » du rapport de gestion pour plus de renseignements.

Au 31 mars 2023, Artis avait investi dans des titres de capitaux propres d'une juste valeur totale de 262 510 \$. 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.

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 attrayants en temps opportun.

CONTEXTE COMMERCIAL ET PERSPECTIVES

Les activités de location sont demeurées intenses au premier trimestre. Le taux d'occupation, compte tenu des contrats de location signés, s'établissait à 91,6 % au 31 mars 2023, comparativement à 92,3 % au 31 décembre 2022. Au cours du trimestre, de nouveaux contrats de location et des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 391 378 pieds carrés ont été négociés et conclus (certains de ces contrats de location visaient des immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise et des immeubles en cours d'aménagement). 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 409 983 pieds carrés et des renouvellements de contrats de location visant 315 574 pieds carrés ont été conclus au cours du trimestre. Les renouvellements qui ont été conclus au cours du trimestre ont été négociés en fonction d'une augmentation moyenne pondérée des loyers de 4,8 % par rapport aux loyers des baux expirés. Il s'agit du neuvième trimestre consécutif de croissance des taux de location moyens pondérés des renouvellements. La croissance du bénéfice d'exploitation net des immeubles comparables d'un exercice à l'autre s'est établie à 8,4 % pour le trimestre clos le 31 mars 2023. 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 des derniers mois.

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 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. Au cours du premier trimestre de 2023, Artis a vendu un immeuble de bureaux au Canada pour un prix de vente de 14 550 \$. Au total, depuis l'annonce du plan de transformation de l'entreprise de la FPI, Artis a vendu 48 immeubles industriels, 12 immeubles de bureaux, six immeubles de commerces de détail et une partie d'un immeuble de commerces de détail. Au cours du second semestre de 2022, le contexte macroéconomique, et plus particulièrement la hausse des taux d'intérêt, a eu une incidence sur l'environnement des transactions. Artis s'attend à ce que ce contexte se maintienne pour le reste de 2023. Néanmoins, Artis s'est engagée à mettre en œuvre sa stratégie de cession et est convaincue qu'elle sera en mesure de la mener à bien au cours des mois à venir. La direction continue de suivre 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. 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, et plus particulièrement sur la réduction de sa dette et l'augmentation de ses liquidités au moyen de la stratégie de cession mentionnée ci-dessus. Artis continuera également de se concentrer sur les rachats de parts, tant que ces parts se négocieront à un prix largement inférieur à la valeur liquidative par part.

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. Au cours du premier trimestre de 2023, la FPI a adopté diverses nouvelles politiques, notamment une politique sur les questions d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance, une politique en matière de droits de la personne, un code de conduite à l'intention des fournisseurs, une politique en matière de diversité, d'équité et d'inclusion ainsi qu'un énoncé de politique sur la santé et la sécurité.

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, veuillez visiter le www.artisreit.com.

SURVOL DU PREMIER TRIMESTRE

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les			Variation en %
	2023	31 mars 2022	Variation	
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	90 255 \$	93 241 \$	(2 986) \$	(3,2) %
Bénéfice d'exploitation net	48 061	51 462	(3 401)	(6,6) %
(Perte nette) bénéfice net	(22 761)	237 013	(259 774)	(109,6) %
Total (de la perte globale) du bénéfice global	(23 671)	213 776	(237 447)	(111,1) %
(Perte) bénéfice de base par part ordinaire	(0,22)	1,91	(2,13)	(111,5) %
(Perte) bénéfice dilué par part ordinaire	(0,23)	1,90	(2,13)	(112,1) %
Distributions par part :				
Parts ordinaires	0,15 \$	0,15 \$	— \$	— %
Parts privilégiées – série A	—	0,35	(0,35)	(100,0) %
Parts privilégiées – série E	0,34	0,34	—	— %
Parts privilégiées – série I	0,38	0,38	—	— %
FTO ¹	33 371 \$	42 008 \$	(8 637) \$	(20,6) %
FTO par part ¹	0,29	0,34	(0,05)	(14,7) %
FTO – ratio de distribution ¹	51,7 %	44,1 %		7,6 %
FTOA ¹	20 415 \$	29 571 \$	(9 156) \$	(31,0) %
FTOA par part ¹	0,18	0,24	(0,06)	(25,0) %
FTOA – ratio de distribution ¹	83,3 %	62,5 %		20,8 %
Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	8,4 %	(2,6) %		11,0 %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté ¹	2,28	3,90	(1,62)	(41,5) %

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.

(en milliers, sauf les montants par part)	31 mars	31 décembre	Variation en %
	2023	2022	
Total de l'actif	4 467 506 \$	4 553 913 \$	(1,9) %
Total des passifs financiers non courants	1 293 551	974 063	32,8 %
Valeur liquidative par part ¹	17,09	17,38	(1,7) %
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	19,6 %	18,9 %	0,7 %
Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute ¹	49,1 %	48,5 %	0,6 %
Actifs non grevés ¹	2 023 557 \$	2 034 409 \$	(0,5) %

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

Résultats d'exploitation et financiers

Les produits locatifs tirés des immeubles de placement et le bénéfice d'exploitation net ont diminué d'une période à l'autre en raison principalement de l'incidence des cessions d'immeubles effectuées en 2022 et au cours du premier trimestre de 2023.

Au 31 mars 2023, le taux d'occupation du portefeuille déclaré d'Artis s'établissait à 90,5 %, en hausse par rapport à 90,1 % au 31 décembre 2022. Au cours du premier trimestre, de nouveaux contrats de location visant une superficie de 409 983 pieds carrés et des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 315 574 pieds carrés ont été conclus. L'augmentation moyenne pondérée des loyers des baux renouvelés durant le premier trimestre, par rapport aux loyers des baux expirés, s'est chiffrée à 4,8 %.

(La perte nette) le bénéfice net et le total (de la perte globale) du bénéfice global ont subi l'incidence (de la perte nette) du bénéfice lié aux placements mis en équivalence (une perte de 13 457 \$ au premier trimestre de 2023, comparativement à un bénéfice de 140 284 \$ au premier trimestre de 2022), de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (une perte de 27 708 \$ au premier trimestre de 2023, comparativement à un profit de 70 941 \$ au premier trimestre de 2022), de la variation de la juste valeur des instruments financiers (une perte de 16 935 \$ au premier trimestre de 2023, comparativement à un profit de 20 193 \$ au premier trimestre de 2022), des charges d'intérêts (29 732 \$ au premier trimestre de 2023, comparativement à 16 057 \$ au premier trimestre de 2022) et des charges liées aux titres de capitaux propres (205 \$ au premier trimestre de 2023, comparativement à 191 \$ au premier trimestre de 2022).

Les baisses du bénéfice net susmentionnées ont été en partie compensées par les produits d'intérêts et autres produits (8 837 \$ au premier trimestre de 2023, comparativement à 3 078 \$ au premier trimestre de 2022), par les produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres (4 083 \$ au premier trimestre de 2023, comparativement à 1 006 \$ au premier trimestre de 2022) et par les charges générales (1 448 \$ au premier trimestre de 2023, comparativement à 2 999 \$ au premier trimestre de 2022).

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 1,3518 au premier trimestre de 2023, comparativement à 1,2663 au premier trimestre de 2022.

Les FTO par part se sont établis à 0,29 \$ pour le premier trimestre de 2023, comparativement à 0,34 \$ pour le premier trimestre de 2022. Les FTOA par part se sont établis à 0,18 \$ pour le premier trimestre de 2023, comparativement à 0,24 \$ pour le premier trimestre de 2022. Au premier trimestre de 2023, les FTO ont été principalement touchés par la hausse des charges d'intérêts et par la diminution du bénéfice d'exploitation net en raison des cessions effectuées en 2022 et en 2023, facteurs partiellement contrebalancés par l'augmentation des autres produits découlant du placement en parts privilégiées dans le cadre de la transaction relative à Cominar et par l'augmentation des produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres.

Les FTO, les FTOA et les résultats par part sont également touchés par la diminution du nombre moyen pondéré de parts en circulation, en raison principalement des parts rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités. La FPI a présenté des ratios de distribution des FTO et des FTOA de 51,7 % et de 83,3 %, respectivement, pour le premier trimestre de 2023.

Bilan et situation de trésorerie

Au cours du premier trimestre de 2023, Artis a remboursé un solde net de 29 554 \$ sur ses facilités de crédit renouvelables. En outre, au cours du premier trimestre de 2023, la FPI a reçu un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 50 017 \$, a obtenu une majoration d'un montant de 6 759 \$ au titre d'un emprunt hypothécaire, a remboursé un emprunt hypothécaire d'un montant de 39 022 \$ et a effectué un prélèvement sur un emprunt à la construction d'un montant de 3 099 \$. Le ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute s'est établi à 49,1 % au 31 mars 2023, comparativement à 48,5 % au 31 décembre 2022. Le ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté d'Artis s'est établi à 2,28 pour le premier trimestre de 2023, comparativement à 3,90 pour le premier trimestre de 2022.

Au cours du premier trimestre de 2023, Artis a procédé à une offre publique de rachat dans le cours normal des activités en vue de racheter 1 356 296 parts ordinaires, pour un prix de marché total de 11 176 \$, ainsi que 21 700 parts privilégiées de série E et 32 200 parts privilégiées de série I pour un prix de marché total de 1 299 \$.

Au 31 mars 2023, la valeur liquidative par part s'élevait à 17,09 \$, comparativement à 17,38 \$ au 31 décembre 2022. La variation s'explique principalement par les pertes liées à la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers, les distributions aux porteurs de parts, les charges d'intérêts et la perte liée aux placements mis en équivalence, facteurs partiellement contrebalancés par le bénéfice d'exploitation net, l'incidence des rachats de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, les produits d'intérêts et autres produits et les produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres.

Distributions

Au cours du premier trimestre de 2023, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 20 302 \$, lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 3 059 \$.

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 2022	59	6 749	42	6 573	33	2 143	134	15 465
Nouveaux aménagements	2	199	—	—	—	—	2	199
Cession	—	—	(1)	(64)	—	—	(1)	(64)
Portefeuille d'immeubles au 31 mars 2023	61	6 948	41	6 509	33	2 143	135	15 600

Nouveaux aménagements

Au cours du premier trimestre de 2023, Artis a procédé à des travaux d'aménagement pour le projet Blaine 35 II, qui comprend deux immeubles industriels d'une superficie totale de 198 900 pieds carrés situés dans la région des villes jumelles, au Minnesota.

Cession

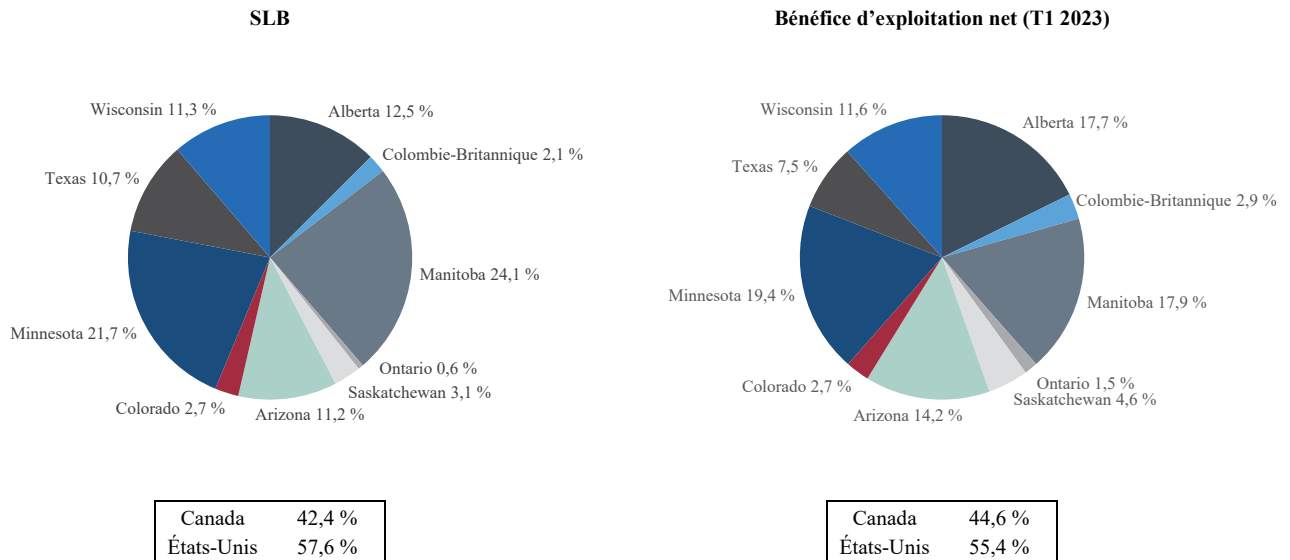
Au cours du premier trimestre de 2023, Artis a vendu un immeuble de bureaux pour un prix de vente de 14 550 \$. Le produit de la vente, déduction faite des coûts de 1 021 \$, s'est établi à 13 529 \$.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

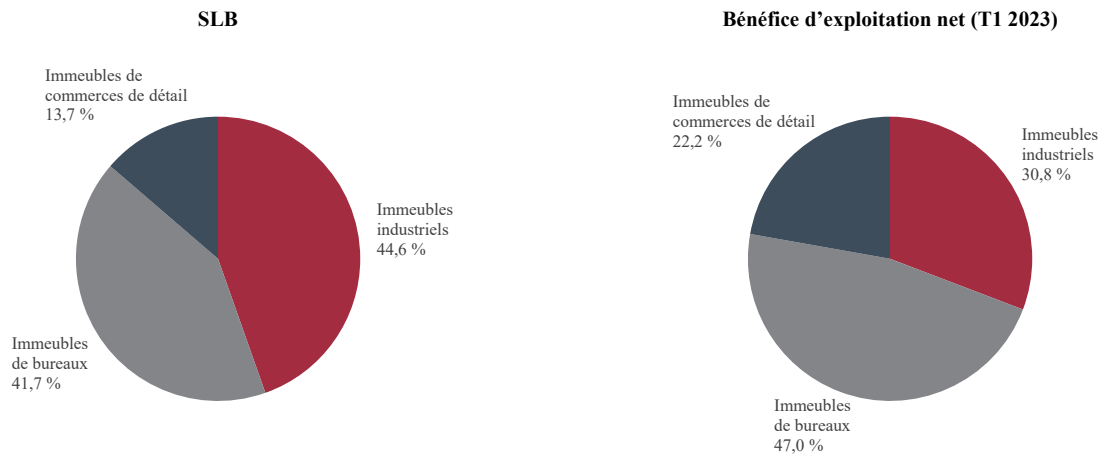
Au 31 mars 2023, le portefeuille de la FPI était composé de 135 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute (la « SLB ») totalisant environ 15,6 millions de pieds carrés (« pi² »).

La FPI détient également une participation dans 11 immeubles de placement, 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 %	70,5 %
	Saskatoon	Sask.	2	269	1,7 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	26	1 658	10,6 %	98,8 %	99,8 %
Immeubles industriels – total			37	2 570	16,5 %	95,6 %	96,7 %
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 %
	Winnipeg	Manitoba	9	1 511	9,8 %	82,8 %	83,8 %
Immeubles de bureaux – total			13	1 888	12,2 %	83,8 %	84,6 %
Immeubles de commerces de détail	Calgary	Alberta	5	344	2,2 %	96,2 %	96,5 %
	Fort McMurray	Alberta	8	187	1,2 %	83,7 %	85,5 %
	Grande Prairie	Alberta	5	355	2,3 %	62,5 %	62,9 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	5	459	2,9 %	93,9 %	94,6 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	1,4 %	99,6 %	99,6 %
	Winnipeg	Manitoba	7	579	3,7 %	99,3 %	99,3 %
Immeubles de commerces de détail – total			33	2 143	13,7 %	90,2 %	90,6 %
Total du portefeuille au Canada			83	6 601	42,4 %	90,5 %	91,3 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles industriels	Région du Grand Phoenix	Arizona	7	921	5,9 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	11	1 690	10,9 %	92,2 %	94,0 %
	Région du Grand Houston	Texas	5	1 668	10,7 %	98,1 %	98,1 %
Immeubles industriels – total			23	4 279	27,5 %	96,2 %	96,9 %
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	1	173	1,1 %	67,0 %	67,0 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	4	833	5,3 %	93,0 %	97,7 %
	Madison	Wisconsin	16	1 765	11,3 %	82,0 %	84,4 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	6	1 593	10,2 %	86,1 %	86,6 %
Immeubles de bureaux – total			27	4 364	27,9 %	85,0 %	87,1 %
Total du portefeuille aux États-Unis			50	8 643	55,4 %	90,5 %	91,9 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			133	15 244	97,8 %	90,5 %	91,6 %

1. L'information est présentée au 31 mars 2023 et exclut les immeubles détenus en vue du réaménagement, les nouveaux aménagements en cours, les nouveaux projets d'aménagement achevés 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 mars 2023 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.

Immeuble détenu en vue du réaménagement

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	Immeuble	Pourcentage réservé ¹
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	1	257	1,6 %	161 Inverness	0,0 %
Total – immeubles détenus en vue du réaménagement			1	257	1,6 %		0,0 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 mars 2023 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.

Le 161 Inverness est un immeuble de bureaux à locataire unique situé dans la région du Grand Denver, au Colorado. Au premier trimestre de 2023, le locataire a quitté l'immeuble, donnant ainsi à Artis l'occasion de réaménager et de convertir cet immeuble d'ancienne génération afin d'accueillir plusieurs locataires. Les plans d'architecture et les travaux préliminaires visant à préparer l'immeuble au réaménagement sont en cours.

Nouveau projet d'aménagement achevé

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	Immeuble	Pourcentage réservé ¹
Immeubles industriels	Région des villes jumelles	Minnesota	1	99	0,6 %	Blaine 35 II	100,0 %
Total – nouveau projet d'aménagement achevé			1	99	0,6 %		100,0 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 mars 2023 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.

Blaine 35 II est la deuxième phase d'un projet d'aménagement d'immeubles industriels situé dans la région des villes jumelles, au Minnesota, et se trouve en bordure d'importantes autoroutes, soit à l'intersection de l'I-35W et de la 85th Ave N. La construction de l'immeuble de base dans le cadre de ce nouveau projet d'aménagement a été achevée au premier trimestre de 2023, et le projet comprend deux immeubles. Au moment de l'achèvement des travaux de construction, le premier immeuble d'une superficie de 98 900 pieds carrés était entièrement réservé. Le deuxième immeuble, d'une superficie de 100 000 pieds carrés, était entièrement occupé au moment de l'achèvement des travaux et est inclus dans le portefeuille d'immeubles d'Artis (se reporter au tableau Portefeuille par catégorie d'actifs).

Nouvel aménagement en cours

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. En 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.

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	650	Cedar Port – phases futures
Immeubles de bureaux	Madison	Wisconsin	50	Heartland Trail Land

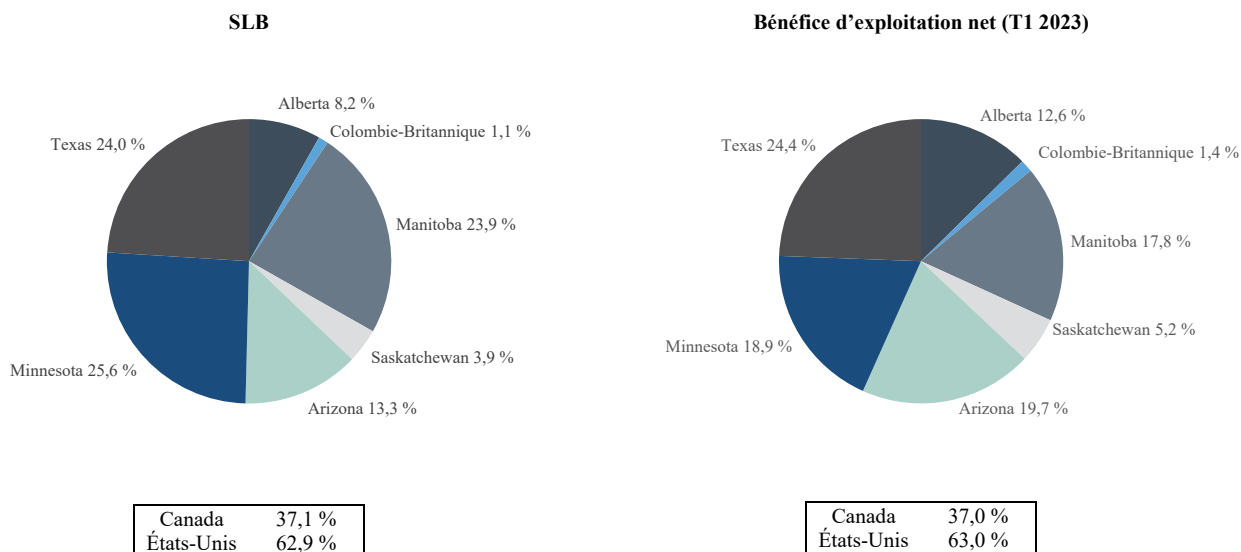
D'autres informations seront publiées sur ces projets d'aménagement à mesure qu'ils progressent et que de nouvelles étapes sont franchies.

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 mars 2023, le portefeuille d'immeubles industriels de la FPI était composé de 61 immeubles d'une superficie locative brute totalisant environ 6,9 millions de pieds carrés.

Au 31 mars 2023, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles industriels d'Artis s'établissait à 1 135 512 \$, ce qui représente 44,6 % de la SLB de la FPI au 31 mars 2023, et 30,8 % du bénéfice d'exploitation net du premier trimestre de 2023. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles industriels de la FPI par région.

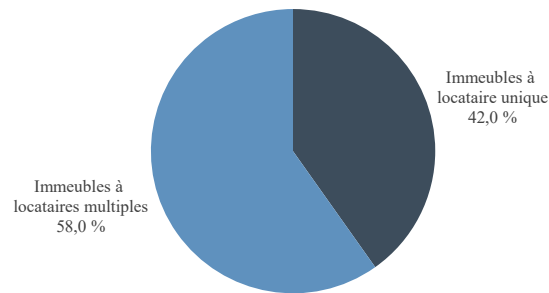


Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles industriels de la FPI.

	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021	T2 2021
Nombre d'immeubles	61	59	76	75	75	76	74	103
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés) ²	96,8 %	97,3 %	95,3 %	95,0 %	95,2 %	95,5 %	95,6 %	96,5 %
Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	7,6 %	7,6 %	4,4 %	4,5 %	0,0 %	(3,0) %	(1,4) %	(4,2) %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²) ²	144 617	189 058	313 782	167 209	157 318	435 376	138 716	214 085
Augmentation du taux de location moyen pondéré ²	8,6 %	19,2 %	5,5 %	18,3 %	12,2 %	23,1 %	3,7 %	13,3 %

1. Constitue une mesure non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non conformes aux PCGR et les mesures financières supplémentaires » du présent rapport de gestion.
2. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles. Exclut les immeubles détenus en vue du réaménagement, les nouveaux aménagements en cours, les nouveaux projets d'aménagement achevés et les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence. Se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » 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 premier trimestre de 2023.



Le portefeuille d'immeubles industriels d'Artis comprend 232 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,7 ans. La FPI tire approximativement 30,7 % 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	11,7 %	111	1,6 %	6,7
PBP, Inc.	États-Unis	4,7 %	519	7,6 %	8,7
Silent Aire USA Inc.	États-Unis	3,8 %	289	4,2 %	4,8
Civeo Canada Ltd.	Canada	3,4 %	72	1,1 %	5,2
Distribution Alternatives, Inc.	États-Unis	2,9 %	403	5,9 %	9,8
Les Aliments Maple Leaf Inc.	Canada	2,8 %	163	2,4 %	6,2
Malark Logistics Inc.	États-Unis	2,7 %	175	2,6 %	10,3
SunGard Recovery Services Inc.	États-Unis	2,7 %	99	1,4 %	2,8
St. Jude Medical Cardiology Division Inc.	États-Unis	2,3 %	185	2,7 %	1,0
Footprint LLC	États-Unis	2,1 %	132	1,9 %	6,8
Total		39,1 %	2 148	31,4 %	7,0

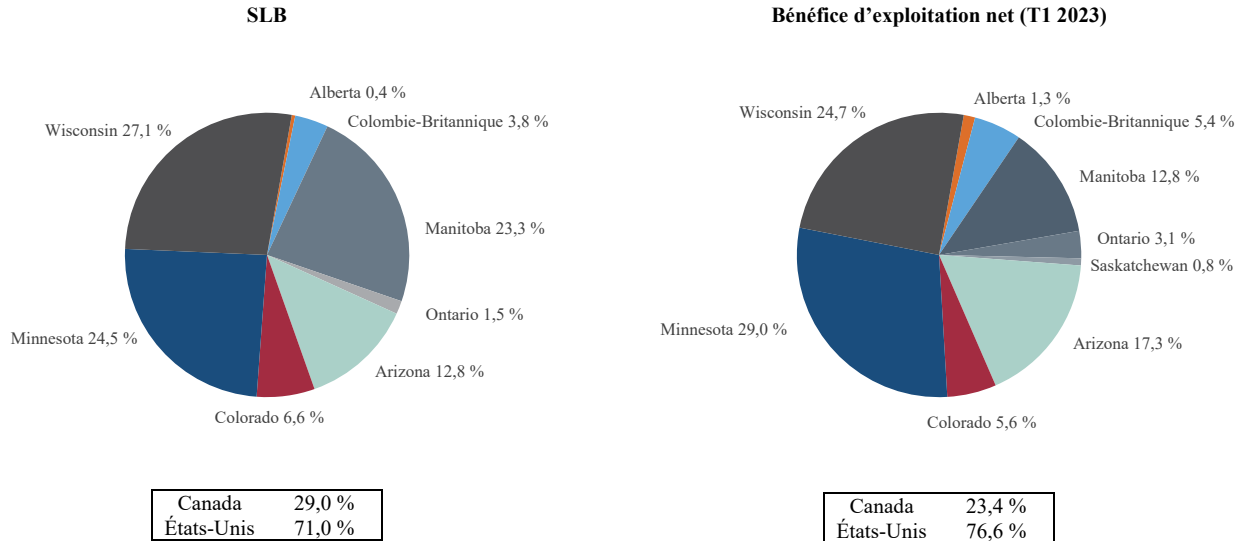
1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles. Exclut les immeubles détenus en vue du réaménagement, les nouveaux aménagements en cours, les nouveaux projets d'aménagement achevés et les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence. Se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » du présent rapport de gestion.

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 mars 2023, le portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI était composé de 41 immeubles d'une superficie locative brute totalisant environ 6,5 millions de pieds carrés.

Au 31 mars 2023, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis s'établissait à 1 649 968 \$, ce qui représente 41,7 % de la SLB de la FPI au 31 mars 2023, et 47,0 % du bénéfice d'exploitation net du premier trimestre de 2023. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI par région.

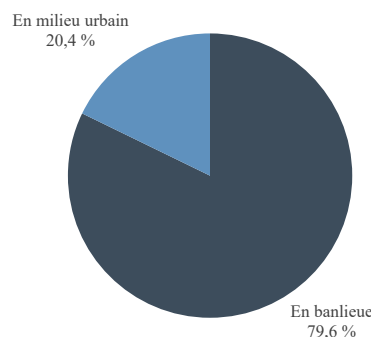


Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI.

	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021	T2 2021
Nombre d'immeubles	41	42	43	44	45	47	53	52
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés) ²	86,3 %	87,3 %	87,4 %	88,3 %	87,2 %	86,4 %	85,9 %	86,0 %
Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	11,7 %	7,0 %	6,1 %	(1,4) %	(6,4) %	(4,0) %	(8,7) %	(9,2) %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²) ²	48 873	58 967	109 383	143 219	22 302	286 546	105 402	48 738
Diminution (augmentation) du taux de location moyen pondéré ²	(1,7) %	(0,7) %	(0,4) %	1,0 %	7,9 %	(2,6) %	0,9 %	7,8 %

1. Constitue une mesure non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non conformes aux PCGR et les mesures financières supplémentaires » du présent rapport de gestion.
2. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles. Exclut les immeubles détenus en vue du réaménagement, les nouveaux aménagements en cours, les nouveaux projets d'aménagement achevés et les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence. Se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » 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 premier trimestre de 2023.



Le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis comprend 469 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,7 ans. La FPI tire environ 37,0 % de ses produits bruts liés aux immeubles de bureaux des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, 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	6,4 %	325	5,2 %	7,0
Prime Therapeutics, LLC	États-Unis	4,4 %	386	6,2 %	11,5
Bell MTS	Canada	4,3 %	213	3,4 %	3,7
Catalent Pharma Solutions, LLC	États-Unis	3,1 %	233	3,7 %	13,3
TDS Telecommunications Corporation	États-Unis	3,1 %	150	2,4 %	5,7
CB Richard Ellis, Inc.	États-Unis	2,8 %	108	1,7 %	3,8
Société de Recettes illimitées	Canada	2,5 %	100	1,6 %	5,8
UCare Minnesota	États-Unis	2,2 %	124	2,0 %	10,3
Telephone and Data Systems, LLC	États-Unis	1,9 %	105	1,7 %	1,0
Soo Line Railroad Company	États-Unis	1,9 %	92	1,5 %	4,4
Total		32,6 %	1 836	29,4 %	7,8

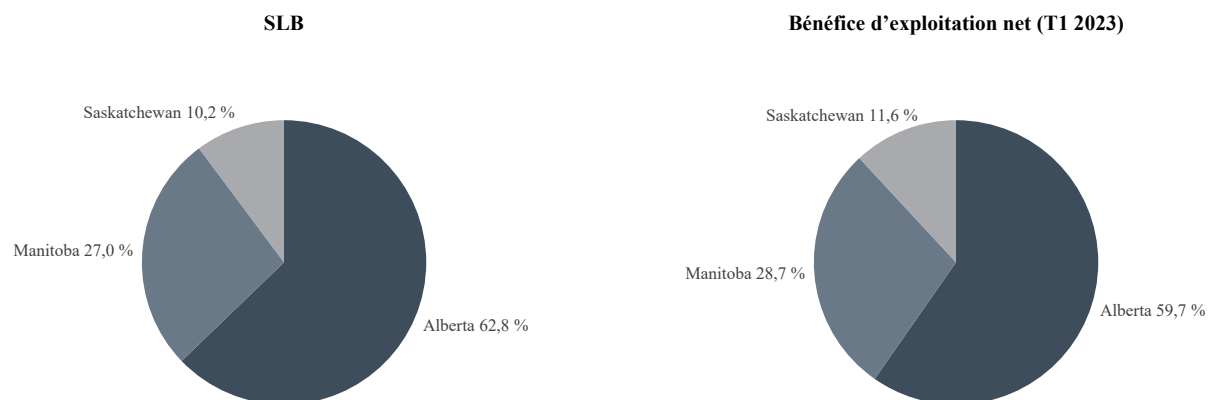
1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles. Exclut les immeubles détenus en vue du réaménagement, les nouveaux aménagements en cours, les nouveaux projets d'aménagement achevés et les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence. Se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » du présent rapport de gestion.

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

Portefeuille d'immeubles de commerces de détail

Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis est principalement composé d'immeubles à ciel ouvert axés sur les services qui sont situés dans l'ouest du Canada. Au 31 mars 2023, 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 mars 2023, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis s'établissait à 669 254 \$, ce qui représente 13,7 % de la SLB de la FPI au 31 mars 2023, et 22,2 % du bénéfice d'exploitation net du premier trimestre de 2023. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles de commerces de détail de la FPI par région.

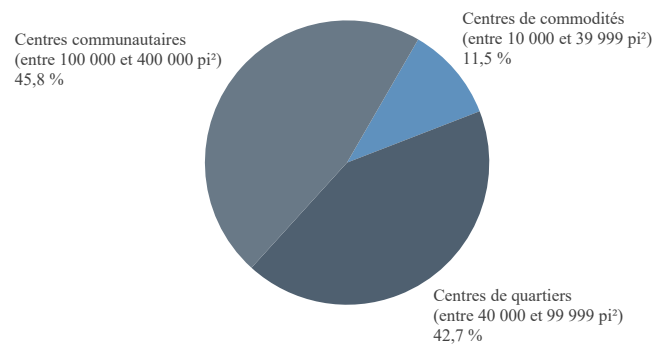


Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles de commerces de détail de la FPI.

	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021	T2 2021
Nombre d'immeubles	33	33	33	33	33	33	33	36
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	90,6 %	91,4 %	92,3 %	91,4 %	91,4 %	91,5 %	91,5 %	90,8 %
Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	2,3 %	(1,8) %	(0,4) %	(0,6) %	2,9 %	3,5 %	1,6 %	13,8 %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	122 084	77 336	63 772	77 996	76 195	64 609	85 350	63 574
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré	6,1 %	5,2 %	5,1 %	(3,8) %	4,5 %	(2,0) %	2,4 %	1,5 %

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 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 premier trimestre de 2023.



Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis comprend 405 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 4,1 ans. La FPI tire environ 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	3,7 %	64	3,0 %	4,0
Cineplex Entertainment LP	Canada	3,6 %	108	5,0 %	2,7
Sport Chek International Ltd.	Canada	3,3 %	81	3,8 %	3,1
Winners	Canada	2,6 %	84	3,9 %	4,6
Jysk Linen 'n Furniture	Canada	2,4 %	75	3,5 %	2,2
The Brick	Canada	2,3 %	62	2,9 %	2,1
Mark's Work Wearhouse	Canada	2,1 %	44	2,1 %	3,4
Lucky Supermarket	Canada	1,9 %	51	2,4 %	14,7
PetSmart Inc.	Canada	1,8 %	40	1,9 %	2,2
Sobeys	Canada	1,5 %	37	1,7 %	5,0
Total		25,2 %	646	30,2 %	4,1

1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles. Exclut les immeubles détenus en vue du réaménagement, les nouveaux aménagements en cours, les nouveaux projets d'aménagement achevés et les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence. Se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » du présent rapport de gestion.

Portefeuille d'immeubles résidentiels

Le portefeuille d'immeubles résidentiels d'Artis consiste en un projet d'aménagement, 300 Main, à Winnipeg, au Manitoba.

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 mars 2023 et pour les quatre trimestres précédents se présentent comme suit :

Taux d'occupation par catégorie d'actifs¹

	T1 2023 Pourcentage réservé ²	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022
Immeubles industriels	96,8 %	96,0 %	94,1 %	93,3 %	93,6 %	94,5 %
Immeubles de bureaux	86,3 %	84,6 %	85,7 %	86,2 %	87,1 %	83,1 %
Immeubles de commerces de détail	90,6 %	90,2 %	90,9 %	91,7 %	90,0 %	89,9 %
Total du portefeuille	91,6 %	90,5 %	90,1 %	90,5 %	90,7 %	89,5 %

Taux d'occupation par région¹

	T1 2023 Pourcentage réservé ²	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022
Canada :						
Alberta	84,7 %	83,6 %	84,7 %	86,4 %	84,7 %	84,8 %
Colombie-Britannique	92,1 %	92,1 %	92,1 %	93,5 %	93,5 %	91,8 %
Manitoba	93,2 %	92,4 %	91,4 %	90,9 %	90,4 %	90,4 %
Ontario	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	89,9 %
Saskatchewan	99,8 %	99,8 %	98,6 %	98,6 %	97,2 %	97,0 %
Total – Canada	91,3 %	90,5 %	90,2 %	90,5 %	89,6 %	89,4 %
États-Unis :						
Arizona	98,9 %	96,7 %	95,3 %	94,6 %	96,1 %	87,4 %
Colorado	67,0 %	67,0 %	87,7 %	88,4 %	89,9 %	92,3 %
Minnesota	90,4 %	89,2 %	86,5 %	89,4 %	89,7 %	88,7 %
New York	s.o.	s.o.	s.o.	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Texas	98,1 %	98,1 %	98,1 %	95,6 %	100,0 %	100,0 %
Wisconsin	84,4 %	82,0 %	83,6 %	85,0 %	86,0 %	86,5 %
Total – États-Unis	91,9 %	90,5 %	89,9 %	90,5 %	91,3 %	89,6 %
Total du portefeuille	91,6 %	90,5 %	90,1 %	90,5 %	90,7 %	89,5 %

1. L'information est en date du 31 mars 2023 et exclut les immeubles détenus en vue du réaménagement, les nouveaux aménagements en cours, les nouveaux projets d'aménagement achevés et les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence. Se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » du présent rapport de gestion.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 mars 2023 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**

	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021	T2 2021
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	315 574	325 361	486 937	388 424	255 815	746 531	329 468	326 397
Augmentation du taux de location moyen pondéré	4,8 %	6,9 %	3,0 %	3,7 %	7,8 %	3,9 %	2,0 %	7,3 %

1. Selon la quote-part de la SLB détenue des immeubles et excluant les immeubles détenus en vue du réaménagement, les nouveaux aménagements en cours, les nouveaux projets d'aménagement achevés et les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence. Se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » du présent rapport de gestion.

Au cours du premier trimestre de 2023, une superficie de 315 574 pieds carrés a fait l'objet de renouvellements assortis d'une hausse du taux de location moyen pondéré de 4,8 %, comparativement à une superficie de 255 815 pieds carrés renouvelée avec une hausse du taux de location moyen pondéré de 7,8 % au premier trimestre de 2022.

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 mars 2023 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 mars 2023 étaient supérieurs de 0,7 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, alors qu'ils étaient supérieurs de 1,1 % au 31 décembre 2022. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2023 et en 2024 sont de 2,9 % supérieurs et de 2,0 % 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	277 115	1,8 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	3 600	0,0 %	s.o.	s.o.
2023	428 185	2,8 %	7,86 \$	7,85 \$
2024	690 550	4,5 %	7,14 \$	7,20 \$
2025	645 854	4,2 %	10,19 \$	10,46 \$
2026	489 358	3,2 %	8,67 \$	9,22 \$
2027+	4 314 463	28,4 %	7,83 \$	7,73 \$
	6 849 125	44,9 %	8,05 \$	8,06 \$
<i>Immeubles de bureaux :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	957 576	6,3 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	30 724	0,2 %	s.o.	s.o.
2023	776 707	5,1 %	17,72 \$	18,70 \$
2024	389 575	2,6 %	21,12 \$	20,78 \$
2025	500 376	3,3 %	20,60 \$	20,29 \$
2026	873 557	5,7 %	19,24 \$	18,89 \$
2027+	2 723 519	17,8 %	17,71 \$	18,28 \$
	6 252 034	41,0 %	18,49 \$	18,82 \$
<i>Immeubles de commerces de détail :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	209 532	1,4 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	13 749	0,1 %	s.o.	s.o.
2023	347 111	2,3 %	23,16 \$	23,16 \$
2024	315 878	2,1 %	24,50 \$	23,47 \$
2025	256 603	1,7 %	25,40 \$	24,84 \$
2026	316 642	2,1 %	24,51 \$	25,06 \$
2027+	683 329	4,4 %	24,31 \$	24,17 \$
	2 142 844	14,1 %	24,31 \$	24,11 \$
<i>Total du portefeuille :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	1 444 223	9,5 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	48 073	0,3 %	s.o.	s.o.
2023	1 552 003	10,2 %	16,22 \$	16,70 \$
2024	1 396 003	9,2 %	14,97 \$	14,67 \$
2025	1 402 833	9,2 %	16,68 \$	16,60 \$
2026	1 679 557	11,0 %	17,15 \$	17,24 \$
2027+	7 721 311	50,6 %	12,77 \$	12,91 \$
	15 244 003	100,0 %	14,32 \$	14,42 \$

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	318 299	2,1 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	7 249	0,0 %	s.o.	s.o.
2023	238 670	1,6 %	23,07 \$	23,06 \$
2024	188 268	1,3 %	24,23 \$	22,80 \$
2025	250 643	1,6 %	23,63 \$	23,18 \$
2026	255 879	1,7 %	23,81 \$	24,22 \$
2027+	685 126	4,5 %	22,82 \$	21,85 \$
	1 944 134	12,8 %	23,30 \$	22,72 \$
<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	35 210	0,2 %	24,21 \$	29,33 \$
2024	28 126	0,2 %	30,14 \$	31,91 \$
2025	19 532	0,1 %	26,71 \$	26,87 \$
2026	49 268	0,3 %	25,09 \$	24,72 \$
2027+	162 175	1,1 %	15,67 \$	15,26 \$
	320 725	2,1 %	20,39 \$	20,89 \$
<i>Manitoba :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	284 761	1,9 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	25 948	0,2 %	s.o.	s.o.
2023	516 883	3,4 %	11,58 \$	12,18 \$
2024	412 234	2,7 %	14,97 \$	14,54 \$
2025	438 461	2,9 %	12,88 \$	13,14 \$
2026	705 891	4,6 %	12,20 \$	12,72 \$
2027+	1 363 665	8,9 %	12,91 \$	12,95 \$
	3 747 843	24,6 %	12,81 \$	13,00 \$
<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	0,7 %	16,00 \$	16,50 \$
	100 398	0,7 %	16,00 \$	16,50 \$
<i>Saskatchewan :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	928	0,0 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2023	41 561	0,3 %	20,02 \$	19,77 \$
2024	43 841	0,3 %	25,85 \$	24,36 \$
2025	12 339	0,1 %	26,52 \$	26,41 \$
2026	22 127	0,1 %	30,33 \$	30,68 \$
2027+	366 903	2,4 %	14,75 \$	14,04 \$
	487 699	3,2 %	17,21 \$	16,53 \$
<i>Arizona :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	58 152	0,4 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2023	157 652	1,0 %	22,28 \$	22,62 \$
2024	153 440	1,0 %	13,79 \$	13,70 \$
2025	328 982	2,2 %	16,11 \$	16,78 \$
2026	197 152	1,3 %	21,21 \$	22,59 \$
2027+	858 920	5,6 %	18,04 \$	18,96 \$
	1 754 298	11,5 %	18,04 \$	18,82 \$

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	57 017	0,4 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	4 759	0,0 %	s.o.	s.o.
2023	30 512	0,2 %	24,77 \$	28,58 \$
2024	18 067	0,1 %	31,35 \$	28,30 \$
2025	45 112	0,3 %	31,36 \$	28,33 \$
2026	6 842	0,0 %	29,06 \$	29,45 \$
2027+	10 603	0,1 %	34,58 \$	29,90 \$
	172 912	1,1 %	29,72 \$	28,61 \$
<i>Minnesota :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	353 015	2,2 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	8 971	0,1 %	s.o.	s.o.
2023	152 453	1,0 %	11,65 \$	10,21 \$
2024	358 947	2,4 %	7,42 \$	7,45 \$
2025	112 461	0,7 %	16,76 \$	15,52 \$
2026	208 895	1,5 %	19,08 \$	16,39 \$
2027+	2 088 155	13,6 %	10,83 \$	11,31 \$
	3 282 897	21,5 %	11,27 \$	11,30 \$
<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 %	— \$	— \$
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	9,9 %	6,38 \$	6,05 \$
	1 668 175	10,9 %	6,55 \$	6,19 \$
<i>Wisconsin :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	315 141	2,1 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2023	379 062	2,5 %	15,70 \$	16,56 \$
2024	156 579	1,0 %	15,95 \$	16,83 \$
2025	99 712	0,7 %	16,20 \$	16,13 \$
2026	233 503	1,5 %	16,40 \$	16,26 \$
2027+	580 925	3,8 %	13,32 \$	14,52 \$
	1 764 922	11,6 %	14,92 \$	15,70 \$
<i>Total du portefeuille :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	1 444 223	9,5 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	48 073	0,3 %	s.o.	s.o.
2023	1 552 003	10,2 %	16,22 \$	16,70 \$
2024	1 396 003	9,2 %	14,97 \$	14,67 \$
2025	1 402 833	9,2 %	16,68 \$	16,60 \$
2026	1 679 557	11,0 %	17,15 \$	17,24 \$
2027+	7 721 311	50,6 %	12,77 \$	12,91 \$
	15 244 003	100,0 %	14,32 \$	14,42 \$

PRINCIPAUX MARCHÉS 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 mars 2023, les cinq plus importants marchés 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 de bureaux de la région du Grand Phoenix, les immeubles de bureaux de Winnipeg et les immeubles industriels de la région du Grand Houston.

Marché des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles

Le marché des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles représente 13,7 % du bénéfice d'exploitation net au premier trimestre de 2023 et 10,2 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct dans le marché des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 20,0 % au 31 mars 2023, une amélioration comparativement à 21,1 % au 31 décembre 2022. Au 31 mars 2023, le marché des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles du portefeuille d'Artis était occupé à 86,1 %, comparativement à 87,1 % au 31 décembre 2022. Pour le reste de 2023, une superficie de 73 382 pieds carrés devra être relouée, soit 0,5 % de la SLB du portefeuille global; 34,2 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2023. Des contrats de location couvrant 63,8 % 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.

Marché des immeubles de bureaux de Madison

Le marché des immeubles de bureaux de Madison représente 11,6 % du bénéfice d'exploitation net au premier trimestre de 2023 et 11,3 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 31 mars 2023, le portefeuille du marché des immeubles de bureaux de la région de Madison d'Artis était occupé à 82,0 %, comparativement à 83,6 % au 31 décembre 2022. Pour le reste de 2023, une superficie de 379 062 pieds carrés devra être relouée, soit 2,5 % de la SLB du portefeuille global; 44,6 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2023. Des contrats de location couvrant 32,9 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de Madison d'Artis viendront à expiration en 2027 ou par la suite.

Marché des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix

Le marché des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix représente 8,1 % du bénéfice d'exploitation net au premier trimestre de 2023 et 5,3 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux de disponibilité dans le marché des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 23,6 % au 31 mars 2023, une amélioration comparativement à 23,9 % au 31 décembre 2022. Au 31 mars 2023, le taux d'occupation du marché des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix du portefeuille d'Artis était de 93,0 %, en hausse par rapport à 90,1 % au 31 décembre 2022. Pour le reste de 2023, une superficie de 105 893 pieds carrés devra être relouée, soit 0,7 % de la SLB du portefeuille global; 41,8 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2023. Des contrats de location couvrant 49,1 % 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.

Marché des immeubles industriels de la région du Grand Houston

Le marché des immeubles industriels de la région du Grand Houston représente 7,5 % du bénéfice d'exploitation net au premier trimestre de 2023 et 10,7 % 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 4,4 % au 31 mars 2023, comparativement à 3,8 % au 31 décembre 2022. Au 31 mars 2023, le taux d'occupation du marché des immeubles industriels de la région du Grand Houston du portefeuille d'Artis était de 98,1 %, soit un taux inchangé par rapport au 31 décembre 2022. Pour le reste de 2023, aucun contrat de location ne doit faire l'objet d'un renouvellement dans ce marché. Des contrats de location couvrant 90,2 % de la SLB totale du marché des immeubles industriels de la région du Grand Houston viendront à expiration en 2027 ou par la suite.

Marché des immeubles de bureaux de Winnipeg

Le marché des immeubles de bureaux de Winnipeg représente 7,1 % du bénéfice d'exploitation net au premier trimestre de 2023 et 9,8 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct global dans le marché des immeubles de bureaux de Winnipeg, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 16,3 % au 31 mars 2023, en baisse par rapport à 17,3 % au 31 décembre 2022. Au 31 mars 2023, le taux d'occupation du marché des immeubles de bureaux de Winnipeg du portefeuille d'Artis était de 82,8 %, soit un taux inchangé par rapport au 31 décembre 2022. Pour le reste de 2023, une superficie de 152 648 pieds carrés devra être relouée, soit 1,0 % de la SLB du portefeuille global; 28,9 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2023. Des contrats de location couvrant 33,7 % de la SLB totale du marché des immeubles de bureaux de Winnipeg viendront à expiration en 2027 ou par la suite.

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

	Trimestres clos les 31 mars	
	2023	2022
Produits locatifs tirés des immeubles de placement		
Produits locatifs	95 763 \$	97 558 \$
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(6 246)	(6 406)
Ajustements des loyers de manière linéaire	547	288
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	191	1 801
	<hr/> 90 255	<hr/> 93 241
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	42 194	41 779
	<hr/>	<hr/>
Bénéfice d'exploitation net	48 061 \$	51 462 \$

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.

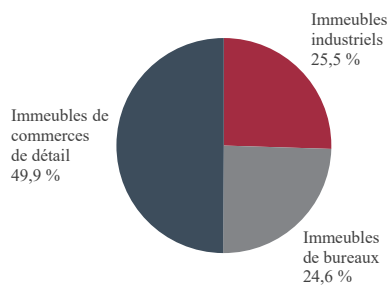
Les charges d'exploitation des immeubles comprennent les coûts se rapportant à l'entretien intérieur et extérieur, aux assurances, aux services publics et aux frais de gestion des immeubles. Les charges d'exploitation des immeubles comprennent également la charge pour créances irrécouvrables de 3 \$ au premier trimestre de 2023, comparativement à 16 \$ au premier trimestre de 2022.

Bénéfice d'exploitation net par catégorie d'actifs

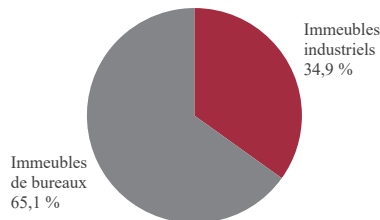
	Trimestres clos les 31 mars		Variation
	2023	2022	
Canada :			
Immeubles industriels	5 453 \$	5 724 \$	(271) \$
Immeubles de bureaux	5 263	5 804	(541)
Immeubles de commerces de détail	10 684	10 605	79
	21 400	22 133	(733)
États-Unis :			
Immeubles industriels	9 295	11 307	(2 012)
Immeubles de bureaux	17 331	18 020	(689)
	26 626	29 327	(2 701)
Total du portefeuille :			
Immeubles industriels	14 748	17 031	(2 283)
Immeubles de bureaux	22 594	23 824	(1 230)
Immeubles de commerces de détail	10 684	10 605	79
	48 026	51 460	(3 434)
FPI	35	2	33
Bénéfice d'exploitation net	48 061 \$	51 462 \$	(3 401) \$

Au premier trimestre de 2023, le bénéfice d'exploitation net du segment des immeubles industriels aux États-Unis a diminué, principalement en raison des cessions effectuées en 2022. Le portefeuille aux États-Unis a également subi l'incidence du taux de change.

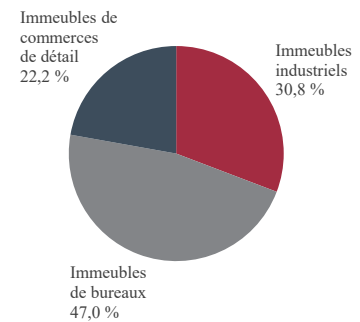
Portefeuille au Canada (T1 2023)



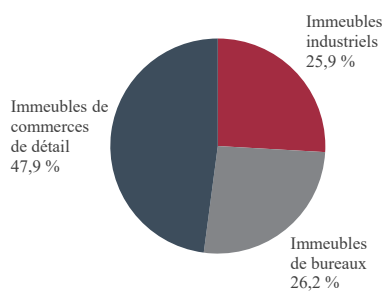
Portefeuille aux États-Unis (T1 2023)



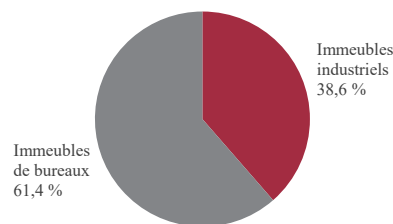
Total du portefeuille (T1 2023)



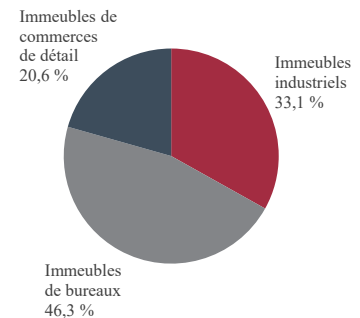
Portefeuille au Canada (T1 2022)



Portefeuille aux États-Unis (T1 2022)



Total du portefeuille (T1 2022)



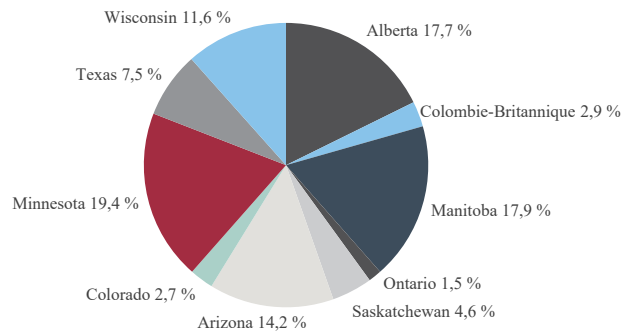
Bénéfice d'exploitation net par région

	Trimestres clos les 31 mars		Variation
	2023	2022	
Canada :			
Alberta	8 458 \$	8 817 \$	(359) \$
Colombie-Britannique	1 408	1 429	(21)
Manitoba	8 608	8 549	59
Ontario	735	1 213	(478)
Saskatchewan	2 191	2 125	66
	21 400	22 133	(733)
États-Unis :			
Arizona	6 822	5 244	1 578
Colorado	1 313	2 847	(1 534)
Minnesota	9 313	12 546	(3 233)
New York	—	461	(461)
Texas	3 603	2 158	1 445
Wisconsin	5 575	6 071	(496)
	26 626	29 327	(2 701)
Total du portefeuille	48 026	51 460	(3 434)
FPI	35	2	33
Bénéfice d'exploitation net	48 061 \$	51 462 \$	(3 401) \$

Au premier trimestre de 2023, 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, et il a diminué au Minnesota en raison de cessions et au Colorado en raison des revenus liés à la résiliation de contrats de location au premier trimestre de 2022.

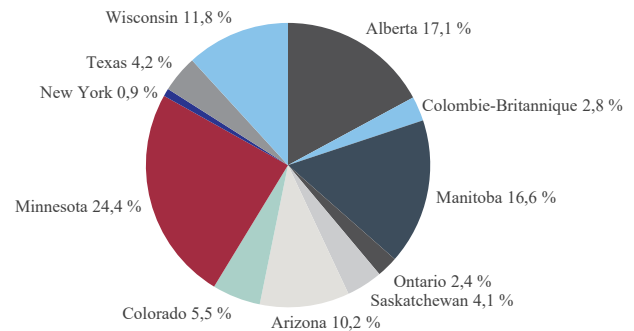
Le portefeuille aux États-Unis a également subi l'incidence du taux de change.

Total du portefeuille (T1 2023)



Canada	44,6 %
États-Unis	55,4 %

Total du portefeuille (T1 2022)



Canada	43,0 %
États-Unis	57,0 %

ANALYSE DU BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES COMPARABLES

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

Artis calcule le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables en incluant le bénéfice d'exploitation net en fonction des immeubles de placement détenus durant un trimestre complet au cours de l'exercice considéré et de l'exercice comparatif, et en excluant les immeubles détenus en vue de l'aménagement et du réaménagement et les immeubles vendus sans condition. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables comprend le portefeuille d'immeubles de placement et d'immeubles détenus dans des placements mis en équivalence d'Artis. Des ajustements sont apportés à cette mesure afin d'exclure certains produits sans effet sur la trésorerie et les autres montants non récurrents au titre des produits. Les revenus liés à la résiliation de contrats de location de locataires importants ont été exclus, à l'exception de la tranche qui couvre les produits perdus en raison de l'inoccupation.

La direction estime que le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables constitue une mesure pertinente pour évaluer la performance opérationnelle des immeubles de la FPI en raison des variations des taux d'occupation, des taux de location et du recouvrement des charges d'exploitation des immeubles et des impôts fonciers.

Rapprochement du bénéfice d'exploitation net

	Trimestres clos les		Variation	Variation en %
	2023	31 mars 2022		
Bénéfice d'exploitation net	48 061 \$	51 462 \$		
Ajouter (déduire) le bénéfice d'exploitation net des éléments suivants :				
Ententes de coentreprises	1 917	2 257		
Cessions et cessions inconditionnelles	(309)	(6 078)		
Immeubles destinés à l'aménagement et au réaménagement	(1 439)	(2 188)		
Ajustements au titre des revenus liés à la résiliation de contrats de location	131	(480)		
Autres	195	17		
	495	(6 472)		
Ajustements des loyers de manière linéaire ¹	(418)	(746)		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits ¹	6 307	5 985		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	54 445 \$	50 229 \$	4 216 \$	8,4 %

1. Comprend les ententes de coentreprises.

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

	Trimestres clos les 31 mars			Variation	Variation en %
	2023	2022			
Immeubles industriels	16 282 \$	15 134 \$	1 148 \$	7,6 %	
Immeubles de bureaux	26 887	24 071	2 816	11,7 %	
Immeubles de commerces de détail	11 276	11 024	252	2,3 %	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	54 445 \$	50 229 \$	4 216 \$	8,4 %	

	Trimestres clos les 31 mars			Variation	Variation en %
	2023	2022			
Canada :					
Immeubles industriels	7 251 \$	7 359 \$	(108) \$	(1,5) %	
Immeubles de bureaux	7 007	6 823	184	2,7 %	
Immeubles de commerces de détail	11 276	11 024	252	2,3 %	
Total – Canada	25 534	25 206	328	1,3 %	
États-Unis :					
Immeubles industriels	6 680	6 140	540	8,8 %	
Immeubles de bureaux	14 703	13 620	1 083	8,0 %	
Total – États-Unis	21 383	19 760	1 623	8,2 %	
Total en monnaie fonctionnelle	46 917	44 966	1 951	4,3 %	
Incidence du taux de change	7 528	5 263	2 265	43,0 %	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	54 445 \$	50 229 \$	4 216 \$	8,4 %	

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région

	Trimestres clos les 31 mars			Variation	Variation en %
	2023	2022			
Alberta	9 717 \$	9 939 \$	(222) \$	(2,2) %	
Colombie-Britannique	1 647	1 638	9	0,5 %	
Manitoba	11 014	10 530	484	4,6 %	
Ontario	711	719	(8)	(1,1) %	
Saskatchewan	2 445	2 380	65	2,7 %	
Arizona	5 706	4 525	1 181	26,1 %	
Colorado	600	635	(35)	(5,5) %	
Minnesota	7 137	6 769	368	5,4 %	
Texas	2 653	2 403	250	10,4 %	
Wisconsin	5 287	5 428	(141)	(2,6) %	
Total en monnaie fonctionnelle	46 917	44 966	1 951	4,3 %	
Incidence du taux de change	7 528	5 263	2 265	43,0 %	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	54 445 \$	50 229 \$	4 216 \$	8,4 %	

Taux d'occupation des immeubles comparables

Région	Aux 31 mars	
	2023	2022
Canada :		
Alberta	83,9 %	84,9 %
Colombie-Britannique	92,1 %	91,8 %
Manitoba	92,3 %	90,3 %
Ontario	100,0 %	100,0 %
Saskatchewan	99,8 %	99,5 %
Total – Canada	90,5 %	89,6 %
États-Unis :		
Arizona	96,7 %	87,4 %
Colorado	67,0 %	74,7 %
Minnesota	89,5 %	83,3 %
Texas	98,1 %	92,6 %
Wisconsin	82,0 %	86,5 %
Total – États-Unis	90,7 %	86,5 %
Total	90,6 %	87,8 %

Catégorie d'actifs	Aux 31 mars	
	2023	2022
Immeubles industriels	96,3 %	92,7 %
Immeubles de bureaux	84,7 %	82,0 %
Immeubles de commerces de détail	90,3 %	89,8 %
Total	90,6 %	87,8 %

PRODUITS D'INTÉRÊTS ET AUTRES PRODUITS

Les produits d'intérêts et autres produits se sont chiffrés à 8 837 \$ au premier trimestre de 2023, comparativement à 3 078 \$ au premier trimestre de 2022. La variation est principalement attribuable aux produits d'intérêts sur les placements dans des parts privilégiées de 8 446 \$ au premier trimestre de 2023, comparativement à 1 529 \$ au premier trimestre de 2022. Cette diminution s'explique en partie par les produits d'intérêts additionnels d'un montant de 3 378 \$ enregistrés au premier trimestre de 2023, qui pourraient être récurrents ou non au cours des trimestres futurs. 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 4 083 \$ au premier trimestre de 2023, comparativement à 1 006 \$ au premier trimestre de 2022. 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	Variation en %
	2023	31 mars 2022			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	8 413 \$	7 429 \$	984 \$		
Débitures de premier rang non garanties	5 297	2 463	2 834		
Facilités de crédit ¹	13 482	4 940	8 542		
Actions privilégiées ¹	46	45	1		
	27 238	14 877	12 361		83,1 %
Incidence du taux de change	2 494	1 180	1 314		
Total des charges d'intérêts	29 732 \$	16 057 \$	13 675 \$		85,2 %

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

Au cours du premier trimestre de 2023, les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et les autres emprunts ont subi l'incidence de l'augmentation des charges d'intérêts sur les prêts hypothécaires à taux d'intérêt variable, qui a été compensée en partie par le remboursement d'emprunts hypothécaires à la cession d'immeubles de placement et le remboursement d'emprunts hypothécaires à leur échéance. Les charges d'intérêts liées aux débitures de premier rang non garanties ont augmenté 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 du trimestre 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 mars 2023, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles se chiffrait à 5,24 %, comparativement à 4,84 % au 31 décembre 2022. Au 31 mars 2023, le taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles se chiffrait à 4,86 %, comparativement à 4,46 % au 31 décembre 2022.

CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres clos les 31 mars			Variation en %
	2023	2022	Variation	
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	468 \$	548 \$	(80) \$	(14,6) %
Frais de société ouverte	143	656	(513)	(78,2) %
Salaires et avantages	394	1 259	(865)	(68,7) %
Amortissement des immobilisations corporelles	314	314	—	0,0 %
Frais généraux et administratifs	129	222	(93)	(41,9) %
Total des charges générales	1 448 \$	2 999 \$	(1 551) \$	(51,7) %

Au premier trimestre de 2023, les charges générales se sont élevées à 1 448 \$, ou 1,6 % du total des produits, comparativement à 2 999 \$, ou 3,2 % du total des produits au premier trimestre de 2022.

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 323 \$ au premier trimestre de 2023, comparativement à une perte liée à la juste valeur de 169 \$ au premier trimestre de 2022.

Les salaires et avantages comprennent un profit lié à la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts de 322 \$ au premier trimestre de 2023, comparativement à une perte liée à la juste valeur de 336 \$ au premier trimestre de 2022.

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 205 \$ au premier trimestre de 2023, comparativement à 191 \$ au premier trimestre de 2022.

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. Au premier trimestre de 2023, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement s'est établie à 27 708 \$, comparativement à un profit de 70 941 \$ au premier trimestre de 2022. La perte liée à la juste valeur au premier trimestre de 2023 s'explique principalement par l'augmentation des taux de capitalisation sur certains 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 mars 2023
Canada :	
Immeubles industriels	(162) \$
Immeubles de bureaux	(5 881)
Immeubles de commerces de détail	(1 167)
Immeubles résidentiels	262
	<u>(6 948)</u>
États-Unis :	
Immeubles industriels	(4 580)
Immeubles de bureaux	(16 180)
	<u>(20 760)</u>
Total du portefeuille :	
Immeubles industriels	(4 742)
Immeubles de bureaux	(22 061)
Immeubles de commerces de détail	(1 167)
Immeubles résidentiels	262
	<u>(27 708) \$</u>

(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 une perte latente sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 1 592 \$ au premier trimestre de 2023, contre un profit latent de 10 535 \$ au premier trimestre de 2022. La FPI prévoit maintenir les emprunts hypothécaires et swaps de taux d'intérêt connexes jusqu'à leur échéance.

La FPI a également comptabilisé une perte liée à la juste valeur des titres de capitaux propres de 15 020 \$ au premier trimestre de 2023, comparativement à un profit de 10 055 \$ au premier trimestre de 2022.

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. 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 un profit de change de 1 856 \$ au premier trimestre de 2023, comparativement à un profit de 1 263 \$ au premier trimestre de 2022.

ÉCONOMIE (CHARGE) D'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	
	2022	31 mars 2021
Charge d'impôt exigible	74 \$	94 \$
(Économie) charge d'impôt différé, montant net	(3 961)	31 873
(Économie) charge d'impôt sur le résultat	(3 887) \$	31 967 \$

L'économie d'impôt différé comptabilisée au premier trimestre de 2023 est principalement attribuable à la quote-part de la perte nette d'Iris pour le trimestre 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 PERTE GLOBALE

Les autres éléments de perte globale comprenaient une perte de change latente de 910 \$ au premier trimestre de 2023, comparativement à une perte de 23 237 \$ au premier trimestre de 2022. 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 FTO et 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. 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		Variation	Variation en %
	2023	31 mars 2022		
(Perte nette) bénéfice net	(22 761) \$	237 013 \$		
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 246	6 406		
Hausse des frais de location	524	816		
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	62	58		
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	(645)	340		
Ajustements liés aux placements mis en équivalence	14 624	(137 824)		
Perte (profit) lié à la juste valeur des immeubles de placement	27 708	(70 941)		
Perte (profit) lié à la juste valeur sur instruments financiers	16 935	(20 193)		
Perte réalisée à la cession de titres de capitaux propres	(446)	—		
Profit de change	(1 856)	(1 263)		
(Économie) charge d'impôt différé	(3 961)	31 873		
Distributions sur parts privilégiées	(3 059)	(4 277)		
FTO	33 371 \$	42 008 \$	(8 637) \$	(20,6) %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables	(1 817) \$	(1 876) \$		
Ajustements des loyers de manière linéaire	(547)	(288)		
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables	(700)	(1 100)		
Réserve au titre des frais de location	(7 900)	(8 000)		
Ajustements liés aux placements mis en équivalence	(1 992)	(1 173)		
FTOA	20 415 \$	29 571 \$	(9 156) \$	(31,0) %

Au premier trimestre de 2023, les FTO ont été principalement touchés par la hausse des charges d'intérêts et la diminution du bénéfice d'exploitation net en raison des cessions effectuées en 2022 et en 2023, facteurs contrebalancés en partie par la hausse des produits d'intérêts et des autres produits découlant du placement en parts privilégiées dans le cadre de la transaction relative à Cominar (se reporter à la rubrique « Produits d'intérêts et autres produits » du présent rapport de gestion) et par l'augmentation des produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres.

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. Au premier trimestre de 2023, environ 69,7 % de cet amortissement était recouvrable auprès des locataires, comparativement à 74,4 % au premier trimestre de 2022. 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, ajustés pour tenir compte de l'incidence des cessions. 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, 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	
	2023	31 mars 2022
Nombre de parts de base	115 396 136	121 888 430
Ajouter :		
Parts assujetties à des restrictions	450 388	439 224
Parts différées	227 413	149 923
Nombre de parts diluées	116 073 937	122 477 577

FTO et FTOA par part

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les			Variation en %
	2023	31 mars 2022	Variation	
FTO par part :				
De base	0,29 \$	0,34 \$	(0,05) \$	(14,7) %
Dilués	0,29	0,34	(0,05)	(14,7) %
FTOA par part :				
De base	0,18 \$	0,24 \$	(0,06) \$	(25,0) %
Dilués	0,18	0,24	(0,06)	(25,0) %

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		Variation en %
	2023	31 mars 2022	
Distributions par part ordinaire	0,15 \$	0,15 \$	
FTO par part	0,29	0,34	
Ratio de distribution des FTO	51,7 %	44,1 %	7,6 %
Distributions par part ordinaire	0,15 \$	0,15 \$	
FTOA par part	0,18	0,24	
Ratio de distribution des FTOA	83,3 %	62,5 %	20,8 %

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

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

	31 mars 2023	31 décembre 2022
Immeubles de placement	3 033 883 \$	3 156 206 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	243 936	191 552
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	377 904	335 813
Total	3 655 723 \$	3 683 571 \$

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

Solde au 31 décembre 2022	3 683 571 \$
Entrées :	
Dépenses d'investissement	
Immeubles de placement	4 050
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4 362
Intérêts capitalisés ¹	686
Commissions de location	1 627
Ajustements des loyers de manière linéaire	547
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	3 433
Cession	(13 529)
Perte de change	(1 316)
Perte liée à la juste valeur	(27 708)
Solde au 31 mars 2023	3 655 723 \$

1. Au premier trimestre de 2023, les intérêts ont été capitalisés au titre des immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt moyen pondéré effectif de 6,48 %.

Dépenses d'investissement par type

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

	Trimestres clos les			Variation	Variation en %
	2023	31 mars 2022			
Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement	4 362 \$	13 191 \$	(8 829) \$		
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :					
Recouvrables auprès des locataires	223	52	171		
Non recouvrables	3 275	1 504	1 771		
Dépenses d'entretien des immeubles :					
Recouvrables auprès des locataires	490	457	33		
Non recouvrables	62	94	(32)		
Total des dépenses d'investissement	8 412 \$	15 298 \$	(6 886) \$		(45,0) %

Dépenses d'investissement par catégorie d'actifs

	Trimestres clos les			Variation	Variation en %
	2023	31 mars 2022			
Canada :					
Immeubles industriels	(7) \$	18 \$	(25) \$		
Immeubles de bureaux	2 870	918	1 952		
Immeubles de commerces de détail	4	125	(121)		
Immeubles résidentiels	3 643	8 484	(4 841)		
	6 510	9 545	(3 035)		
États-Unis :					
Immeubles industriels	370	4 713	(4 343)		
Immeubles de bureaux	1 532	1 040	492		
	1 902	5 753	(3 851)		
Total du portefeuille :					
Immeubles industriels	363	4 731	(4 368)		
Immeubles de bureaux	4 402	1 958	2 444		
Immeubles de commerces de détail	4	125	(121)		
Immeubles résidentiels	3 643	8 484	(4 841)		
Total du portefeuille	8 412 \$	15 298 \$	(6 886) \$		(45,0) %

Au premier trimestre de 2023, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 3 643 \$ pour le 300 Main.

Au premier trimestre de 2022, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 8 484 \$ pour le 300 Main et de 4 653 \$ 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			Variation	Variation en %
	2023	31 mars 2022			
Frais de location liés aux immeubles de placement :					
Avantages incitatifs à la location	9 679 \$	7 564 \$	2 115 \$		
Commissions de location	1 120	2 206	(1 086)		
Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement :					
Avantages incitatifs à la location	—	358	(358)		
Commissions de location	507	171	336		
Total des frais de location	11 306 \$	10 299 \$	1 007 \$		9,8 %

Frais de location par catégorie d'actifs

	Trimestres clos les			Variation	Variation en %
	2023	31 mars 2022			
Canada :					
Immeubles industriels	920 \$	894 \$	26 \$		
Immeubles de bureaux	343	811	(468)		
Immeubles de commerces de détail	560	996	(436)		
Immeubles résidentiels	—	348	(348)		
	1 823	3 049	(1 226)		
États-Unis :					
Immeubles industriels	1 191	1 895	(704)		
Immeubles de bureaux	8 292	5 355	2 937		
	9 483	7 250	2 233		
Total du portefeuille :					
Immeubles industriels	2 111	2 789	(678)		
Immeubles de bureaux	8 635	6 166	2 469		
Immeubles de commerces de détail	560	996	(436)		
Immeubles résidentiels	—	348	(348)		
Total des frais de location	11 306 \$	10 299 \$	1 007 \$		9,8 %

Au premier trimestre de 2023, les frais de location comprenaient un montant de 2 605 \$ lié à un locataire d'immeubles de bureaux situés dans la région du Grand Phoenix, en Arizona.

Cession

Au cours du premier trimestre de 2023, Artis a vendu un immeuble de bureaux pour un prix de vente de 14 550 \$. Le produit de la vente, déduction faite des coûts de 1 021 \$, s'est établi à 13 529 \$.

Achèvement d'un nouveau projet d'aménagement

Au premier trimestre de 2023, Artis a achevé l'aménagement du projet Blaine 35 II, qui comprend deux immeubles industriels situés 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 mars 2023, la FPI avait un immeuble de bureaux, cinq immeubles de commerces de détail et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement situés au Canada ainsi que 12 immeubles industriels, deux immeubles de bureaux et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement situés aux États-Unis, d'une juste valeur totale de 377 904 \$, qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Au 31 mars 2023, ces immeubles avaient été activement commercialisés en vue de la vente ou étaient visés par des ententes de vente inconditionnelle ou conditionnelle.

Perte de change sur les immeubles de placement

Au premier trimestre de 2023, la perte de change sur les immeubles de placement s'est établie à 1 316 \$ en raison de la fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien en vigueur à la fin de la période, lequel est passé de 1,3544 au 31 décembre 2022 à 1,3533 au 31 mars 2023.

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

Au cours du premier trimestre de 2023, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur des immeubles de placement de 27 708 \$, contre un profit de 70 941 \$ au premier trimestre de 2022. La perte liée à la juste valeur au premier trimestre de 2023 s'explique principalement par l'augmentation des taux de capitalisation dans certains 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 mars 2023			31 décembre 2022		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles industriels :						
Portefeuille d'immeubles industriels au Canada	8,50 %	3,75 %	6,23 %	8,50 %	3,75 %	6,23 %
Portefeuille d'immeubles industriels aux États-Unis	7,75 %	5,00 %	5,52 %	7,75 %	5,00 %	5,49 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels	8,50 %	3,75 %	5,83 %	8,50 %	3,75 %	5,81 %
Immeubles de bureaux :						
Portefeuille d'immeubles de bureaux au Canada	8,25 %	4,25 %	6,23 %	8,25 %	4,25 %	6,21 %
Portefeuille d'immeubles de bureaux aux États-Unis	8,25 %	6,25 %	7,42 %	8,25 %	6,25 %	7,35 %
Total du portefeuille d'immeubles de bureaux	8,25 %	4,25 %	7,00 %	8,25 %	4,25 %	6,94 %
Immeubles de commerces de détail :						
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail au Canada	8,75 %	6,00 %	6,65 %	8,75 %	6,00 %	6,65 %
Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail	8,75 %	6,00 %	6,65 %	8,75 %	6,00 %	6,65 %
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 %	3,75 %	6,20 %
Portefeuille aux États-Unis	8,25 %	5,00 %	6,70 %	8,25 %	5,00 %	6,66 %
Total du portefeuille	8,75 %	3,75 %	6,42 %	8,75 %	3,75 %	6,40 %

Placements privilégiés

Au 31 mars 2023, la FPI détenait des placements privilégiés d'un montant de 122 630 \$, comparativement à 114 184 \$ au 31 décembre 2022. La variation est attribuable aux parts privilégiées de second rang supplémentaires reçues à titre de rendement réinvesti en guise de produits d'intérêts d'un montant de 8 446 \$.

Les parts privilégiées de second rang sont rachetables par Iris en tout temps et seront rachetables par la FPI à compter du 1^{er} mars 2025. Les distributions sur les parts privilégiées de second rang sont payées en trésorerie chaque trimestre ou, au gré d'Iris, sont réinvesties dans des parts privilégiées de second rang supplémentaires.

Titres de capitaux propres

Au 31 mars 2023, la FPI détenait des placements dans des titres de capitaux propres d'un montant de 262 510 \$, comparativement à 316 768 \$ au 31 décembre 2022.

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

Solde au 31 décembre 2022	316 768 \$
Cessions	(39 238)
Perte liée à la juste valeur	(15 020)
Solde au 31 mars 2023	262 510 \$

Billets à recevoir

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 32 394 \$ au 31 mars 2023, comparativement à 38 695 \$ au 31 décembre 2022.

Débiteurs

Le tableau suivant présente les débiteurs impayés d'Artis au 31 mars 2023.

	31 mars 2023	31 décembre 2022
Loyers à recevoir	5 955 \$	5 229 \$
Loyers reportés à recevoir	220	238
Correction de valeur pour créances douteuses	(1 806)	(2 187)
Revenus de recouvrement courus	4 618	3 470
Autres sommes à recevoir	6 929	10 557
	15 916 \$	17 307 \$

Trésorerie

Au 31 mars 2023, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 37 212 \$, contre 29 168 \$ au 31 décembre 2022. 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 mars 2023, une durée inchangée par rapport au 31 décembre 2022.

Les tableaux suivants présentent les emprunts hypothécaires et les autres emprunts d'Artis au 31 mars 2023.

	Canada		États-Unis		Total du portefeuille	
	31 mars 2023	31 décembre 2022	31 mars 2023	31 décembre 2022	31 mars 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires à taux fixe	283 112 \$	285 848 \$	48 456 \$	48 750 \$	331 568 \$	334 598 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :						
Couverts	25 313	25 575	170 595	191 561	195 908	217 136
Non couverts	4 012	4 097	350 279	310 905	354 291	315 002
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	—	—	548	782	548	782
Coûts de financement	(1 545)	(1 476)	(1 638)	(1 344)	(3 183)	(2 820)
	310 892 \$	314 044 \$	568 240 \$	550 654 \$	879 132 \$	864 698 \$

Au 31 mars 2023, la dette hypothécaire à taux variable non couverte en pourcentage de la dette totale, y compris les facilités de crédit et les débetures, s'établissait à 16,1 %, comparativement à 14,2 % au 31 décembre 2022. 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 taux d'intérêt plus faibles sur le long terme 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 mars 2023	31 décembre 2022
Portefeuille au Canada :		
Immeubles industriels	52 068 \$	52 618 \$
Immeubles de bureaux	50 437	51 041
Immeubles de commerces de détail	209 932	211 861
	312 437	315 520
Portefeuille aux États-Unis :		
Immeubles industriels	176 425	162 900
Immeubles de bureaux	392 905	388 316
	569 330	551 216
Total du portefeuille :		
Immeubles industriels	228 493	215 518
Immeubles de bureaux	443 342	439 357
Immeubles de commerces de détail	209 932	211 861
Total du portefeuille	881 767 \$	866 736 \$

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

Solde au 31 décembre 2022	866 736 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :	
Prélèvements sur les emprunts à la construction	3 099
Nouvel emprunt hypothécaire à taux variable	50 017
Majoration d'un emprunt hypothécaire à taux variable	6 759
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux variable	(39 022)
Remboursements de capital	(5 395)
Profit de change	(427)
Solde au 31 mars 2023	881 767 \$

Au premier trimestre de 2023, Artis a également renouvelé deux emprunts hypothécaires pour un montant de 48 982 \$ US.

Débitures de premier rang non garanties

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

Émission	Échéance	Taux d'intérêt	31 mars 2023		31 décembre 2022		
			Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale	
Série D	18 septembre 2020	18 septembre 2023	3,824 %	249 819 \$	250 000 \$	249 723 \$	250 000 \$
Série E	29 avril 2022	29 avril 2025	5,600 %	199 431	200 000	199 368	200 000
				449 250 \$	450 000 \$	449 091 \$	450 000 \$

Au 31 mars 2023, la valeur comptable des débitures de premier rang non garanties a augmenté de 159 \$ par rapport au 31 décembre 2022.

Facilités de crédit

Facilités de crédit renouvelables

Les facilités de crédit renouvelables comprennent deux tranches. La première tranche de 400 000 \$ viendra à échéance le 14 décembre 2024. Le 28 février 2023, les facilités de crédit à terme renouvelables ont été modifiées afin de réduire la deuxième tranche des facilités de 300 000 \$ à 280 000 \$ et de reporter la date d'échéance au 29 avril 2025.

La FPI peut prélever des montants sur les facilités de crédit renouvelables en dollars canadiens ou américains. Le taux d'intérêt sur les avances à terme libellées en dollars américains pour toutes les facilités de crédit renouvelables a été modifié afin de passer du taux LIBOR majoré de 1,70 % au taux SOFR ajusté majoré de 1,70 %. 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 le 28 juin 2024.

Au 31 mars 2023, un montant de 572 702 \$ avait été prélevé sur les facilités de crédit renouvelables (31 décembre 2022 – 601 934 \$).

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 mars 2023	31 décembre 2022
Facilité non renouvelable échéant le 3 avril 2023	Variable ¹	50 000 \$	50 000 \$
Facilité non renouvelable échéant le 6 février 2024	Variable ¹	100 000	100 000
Facilité non renouvelable échéant le 18 juillet 2024	Variable ¹	150 000	150 000
		300 000 \$	300 000 \$

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

Au 31 mars 2023, un montant de 300 000 \$ avait été prélevé sur les facilités de crédit non renouvelables (31 décembre 2022 – 300 000 \$).

Le 31 janvier 2023, la FPI a conclu des conventions modifiées afin de reporter les dates d'échéance de la facilité de crédit non renouvelable de 50 000 \$ et de la facilité de crédit non renouvelable de 100 000 \$ au 3 avril 2023 et au 6 février 2024, respectivement. Le 28 février 2023, la FPI a conclu une autre convention modifiée afin de reporter la date d'échéance de la facilité de crédit non renouvelable de 150 000 \$ au 18 juillet 2024 et de faire du taux CORRA le taux de remplacement de référence canadien pour toutes les avances à terme libellées en dollars canadiens lorsque la publication du taux CDOR cessera le 28 juin 2024.

Après le 31 mars 2023, la FPI a remboursé la facilité de crédit non renouvelable de 50 000 \$ à son échéance le 3 avril 2023.

Créditeurs et autres passifs

Les créiteurs et autres passifs comprennent les distributions à payer aux porteurs de parts, d'un montant de 6 944 \$, qui ont été payées après la fin de la période.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont diminué globalement de 56 426 \$ entre le 31 décembre 2022 et le 31 mars 2023. La diminution globale tient surtout à la perte nette de 22 761 \$, aux distributions de 20 302 \$ versées aux porteurs de parts, au rachat de parts ordinaires pour un montant de 20 591 \$ 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 1 306 \$, contrebalancés en partie par le surplus d'apport de 9 422 \$ et par les autres éléments de perte globale de 910 \$. La diminution globale a été partiellement contrebalancée par l'émission de parts ordinaires pour un montant de 22 \$.

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 mars 2023	31 décembre 2022	Variation
Capitaux propres	2 172 733 \$	2 229 159 \$	(56 426) \$
Moins la valeur nominale des capitaux propres privilégiés	(211 199)	(212 547)	1 348
Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires	1 961 534 \$	2 016 612 \$	(55 078) \$
Total du nombre de parts ayant un effet dilutif en circulation :			
Parts ordinaires	114 055 330	115 409 234	(1 353 904)
Parts assujetties à des restrictions	509 538	440 617	68 921
Parts différées	227 880	203 430	24 450
	114 792 748	116 053 281	(1 260 533)
Valeur liquidative par part	17,09 \$	17,38 \$	(0,29) \$

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

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

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

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

	31 mars 2023	31 décembre 2022
Total de l'actif	4 467 506 \$	4 553 913 \$
Ajouter : cumul des amortissements	10 898	10 585
Valeur comptable brute	4 478 404	4 564 498
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	879 132 \$	864 698 \$
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	19,6 %	18,9 %

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 mars 2023	31 décembre 2022
Total de l'actif	4 467 506 \$	4 553 913 \$
Ajouter : cumul des amortissements	10 898	10 585
Valeur comptable brute	4 478 404	4 564 498
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	879 132	864 698
Passif lié aux actions privilégiées	948	950
Valeur comptable des débentures	449 250	449 091
Facilités de crédit	871 685	901 159
Total de la dette	2 201 015 \$	2 215 898 \$
Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute	49,1 %	48,5 %

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 mars 2023	31 décembre 2022
Actifs non grevés	2 023 557 \$	2 034 409 \$
Immeubles de placement non grevés détenus en vertu d'ententes de coentreprise	50 823	50 557
Total des actifs non grevés	2 074 380	2 084 966
Débentures de premier rang non garanties	449 250	449 091
Facilités de crédit non garanties	871 685	901 159
Total de la dette non garantie	1 320 935 \$	1 350 250 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	1,57	1,54

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. 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	
	2023	31 mars 2022
(Perte nette) bénéfice net	(22 761) \$	237 013 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 246	6 406
Ajustements des loyers de manière linéaire	(547)	(288)
Amortissement des immobilisations corporelles	314	314
Perte nette (bénéfice net) lié aux placements mis en équivalence	13 457	(140 284)
Distributions des placements mis en équivalence	974	1 885
Charges d'intérêts	29 732	16 057
Perte (profit) lié à la juste valeur des immeubles de placement	27 708	(70 941)
Perte (profit) lié à la juste valeur sur instruments financiers	16 935	(20 193)
Profit de change	(1 856)	(1 263)
(Économie) charge d'impôt sur le résultat	(3 887)	31 967
BAIIA ajusté	66 315	60 673
Charges d'intérêts	29 732	16 057
Ajouter (déduire) les éléments suivants :		
Amortissement des coûts de financement	(863)	(727)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	233	218
Charges d'intérêts ajustées	29 102 \$	15 548 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté	2,28	3,90

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 mars 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	879 132 \$	864 698 \$
Passif lié aux actions privilégiées	948	950
Valeur comptable des débentures	449 250	449 091
Facilités de crédit	871 685	901 159
Total de la dette	2 201 015	2 215 898
BAIIA ajusté trimestriel	66 315	66 812
BAIIA ajusté annualisé	265 260	267 248
Ratio du total de la dette sur le BAIIA ajusté	8,3	8,3

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 mars 2023	31 décembre 2022
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	1	Région du Grand Phoenix (Arizona)	Immeubles industriels	56 100	10 %	10 %

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

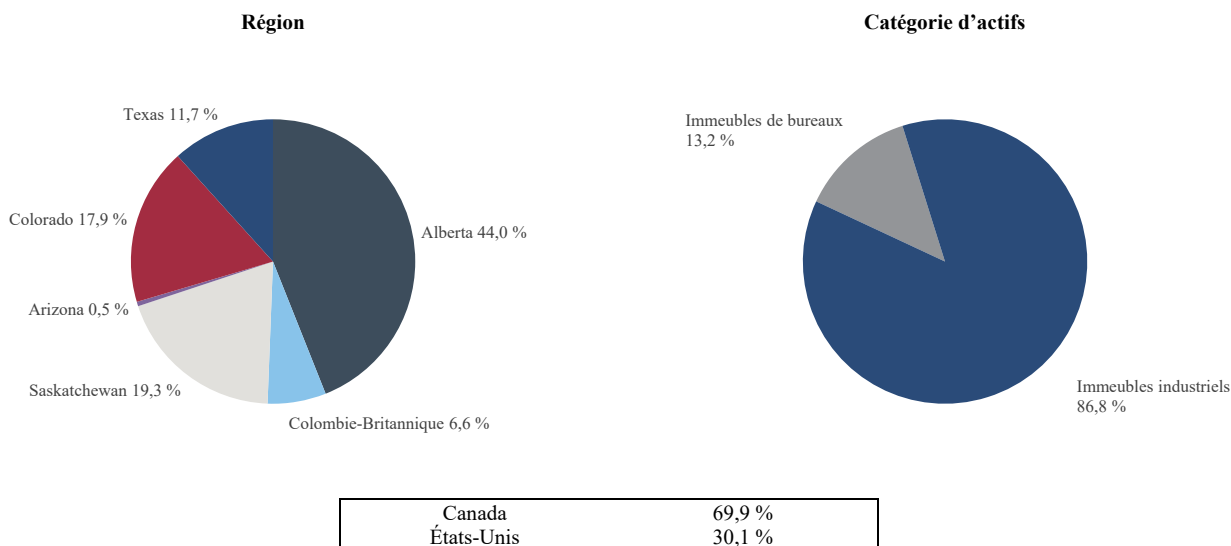
Au premier trimestre de 2023, Artis a achevé l'aménagement du projet Park Lucero East, un immeuble industriel d'une superficie de 561 000 pieds carrés situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona. Artis détient une participation de 10 % dans cet immeuble.

Résultats financiers et d'exploitation

Bénéfice d'exploitation net

	Trimestres clos les	
	31 mars 2023	31 mars 2022
Produits	3 622 \$	4 002 \$
Total des charges d'exploitation	1 696	1 745
Bénéfice d'exploitation net	1 926 \$	2 257 \$

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 premier trimestre de 2023, par région géographique et par catégorie d'actifs.



Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement

Au premier trimestre de 2023, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 674 \$, comparativement à un profit de 31 172 \$ au premier trimestre de 2022.

Autres charges et produits, montant net

Au premier trimestre de 2023, les autres charges et produits, montant net, se sont chiffrés à 753 \$, comparativement à 762 \$ au premier trimestre de 2022.

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 mars 2023	31 décembre 2022
Immeubles de placement	246 163 \$	212 794 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	—	12 452
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	—	19 303
Total	246 163 \$	244 549 \$

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

Solde au 31 décembre 2022	244 549 \$
Entrées :	
Dépenses d'investissement	
Immeubles de placement	11
Immeubles de placement en cours d'aménagement	744
Commissions de location	148
Ajustements des loyers de manière linéaire	96
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	67
Perte de change	(126)
Profit lié à la juste valeur	674
Solde au 31 mars 2023	246 163 \$

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 mars 2023.

	31 mars 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires à taux fixe	29 013 \$	29 312 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable	37 370	35 406
Coûts de financement	(281)	(345)
	66 102 \$	64 373 \$

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 1,7 an au 31 mars 2023, comparativement à 1,9 an au 31 décembre 2022.

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 mars 2023	31 décembre 2022
ICE LP	Coentreprise	Placement dans Iris Acquisition II LP	50,00 %	50,00 %
ICE II LP	Coentreprise	Placement dans le gestionnaire d'actifs d'Iris Acquisition II LP	50,00 %	50,00 %
Iris Acquisition II LP	Entreprise associée	Placement dans le Fonds de placement immobilier Cominar	32,64 %	32,64 %

En 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 de 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 détient un placement dans des parts privilégiées de second rang d'Iris d'un montant initial de 100 000 \$. 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 2022	147 013 \$
Perte nette provenant d'Iris Acquisition II LP	(15 304)
Bénéfice net provenant d'ICE II LP	242
Distributions d'ICE II LP	(738)
Solde au 31 mars 2023	131 213 \$

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 mars 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation (Perte nette) bénéfice net	26 655 \$ (22 761)	140 744 \$ (5 294)	199 499 \$ 389 175
Distributions mensuelles et trimestrielles payées et à payer	20 302	86 228	76 250
Distribution spéciale à payer en trésorerie	—	9 234	39 589
	20 302	95 462	115 839
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions payées et à payer	6 353	45 282	83 660
(Insuffisance) excédent du bénéfice net par rapport aux distributions payées et à payer	(43 063)	(100 756)	273 336

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

L'insuffisance du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées pour le trimestre clos le 31 mars 2023 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.

SOURCES DE FINANCEMENT

Au 31 mars 2023, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 37 212 \$. 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 680 000 \$, 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 mars 2023, la FPI disposait d'un montant de 107 298 \$ 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 mars 2023, cette clause ne limitait pas la capacité d'emprunt totale sur les facilités de crédit renouvelables (31 décembre 2022 – aucune limite).

Au 31 mars 2023, la FPI disposait de 90 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 2 023 557 \$.

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 aux porteurs de parts, aux paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts au 31 mars 2023.

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 débetures 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	60 806 \$	60 806 \$	— \$	— \$	— \$
Obligations locatives	1 159	325	331	297	206
Facilités de crédit	872 702	150 000	722 702	—	—
Débitures de premier rang non garanties	450 000	250 000	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	881 767	493 326	278 976	79 929	29 536
Total des obligations contractuelles	2 266 434 \$	954 457 \$	1 202 009 \$	80 226 \$	29 742 \$

Au 31 mars 2023, la FPI avait des options de prorogation relativement à des emprunts hypothécaires venant à échéance dans les 12 mois à venir d'un montant de 84 727 \$.

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	433 534 \$	51,5 %	11 840 \$	445 374 \$	4,57 %
2024	138 854	16,5 %	9 258	148 112	6,81 %
2025	106 385	12,6 %	6 572	112 957	7,01 %
2026	64 417	7,7 %	4 427	68 844	2,58 %
2027	31 584	3,8 %	3 251	34 835	2,26 %
2028 et par la suite	66 793	7,9 %	4 852	71 645	3,72 %
Total	841 567 \$	100,0 %	40 200 \$	881 767 \$	4,94 %

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 attrayants pour soutenir sa croissance en temps opportun. De plus, Artis pourrait être exposée à des risques imprévus et devoir assumer des coûts associés à ses placements, comme le risque que les coûts nécessaires pour assurer la conformité de placements aux normes établies par Artis aux fins de sa position visée sur le marché soient plus élevés que prévu.

Portefeuille de placement

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

Acquisitions, dessaisissements et initiatives stratégiques

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

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

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

Concurrence du marché à l'égard des occasions de placement

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

Réputation

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

Dépendance envers les services de Sandpiper

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

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 marchés 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 mars 2023, les immeubles de placement en cours d'aménagement représentaient 6,7 % du total des immeubles de placement d'Artis (31 décembre 2022 – 5,2 %). Au 31 mars 2023, la FPI avait un projet d'aménagement en cours, soit le 300 Main.

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 débiteures 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 mars 2023, 37,6 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portaient intérêt à des taux fixes, et 22,2 % 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 mars 2023, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit, de 1 422 901 \$ (31 décembre 2022 – 1 434 072 \$). Au 31 mars 2023, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 195 908 \$ de la dette à taux variable (31 décembre 2022 – 217 136 \$). 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 mars 2023, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 19,6 %, comparativement à 18,9 % au 31 décembre 2022. Au 31 mars 2023, le ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute de la FPI était de 49,1 %, comparativement à 48,5 % au 31 décembre 2022. Une tranche d'environ 51,5 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance au cours du reste de 2023, et une tranche de 16,5 %, en 2024. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement du reste 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 5,5 ans. La FPI tire approximativement 47,8 % de ses produits bruts des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est 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 Prime Therapeutics, LLC, une entreprise de services pharmaceutiques diversifiés axés sur les régimes de soins de santé, les employeurs et les programmes gouvernementaux.

Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts¹

Locataire	Emplacement	Pourcentage du total des produits bruts ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Bell Canada	Canada	3,3 %	115	0,8 %	6,7
Prime Therapeutics, LLC	États-Unis	2,2 %	386	2,5 %	11,5
Bell MTS	Canada	2,2 %	213	1,4 %	3,7
Catalent Pharma Solutions, LLC	États-Unis	1,6 %	233	1,5 %	13,3
TDS Telecommunications Corporation	États-Unis	1,5 %	150	1,0 %	5,7
CB Richard Ellis, Inc.	États-Unis	1,4 %	108	0,7 %	3,8
PBP, Inc.	États-Unis	1,3 %	519	3,4 %	8,7
Société de Recettes illimitées	Canada	1,3 %	100	0,7 %	5,8
UCare Minnesota	États-Unis	1,1 %	124	0,8 %	10,3
Silent Aire USA, Inc.	États-Unis	1,1 %	289	1,9 %	4,8
Shoppers Drug Mart	Canada	1,0 %	78	0,5 %	3,8
Telephone and Data Systems, LLC	États-Unis	1,0 %	105	0,7 %	1,0
Civeo Canada Ltd.	Canada	0,9 %	72	0,5 %	5,2
Soo Line Railroad Company	États-Unis	0,9 %	92	0,6 %	4,4
MLT Aikins LLP	Canada	0,9 %	60	0,4 %	1,6
Cineplex Entertainment, LP	Canada	0,8 %	108	0,7 %	2,7
Distribution Alternatives, Inc.	États-Unis	0,8 %	403	2,6 %	9,8
U of Wisconsin Medical Foundation	États-Unis	0,8 %	101	0,7 %	4,4
Les Aliments Maple Leaf Inc.	Canada	0,8 %	163	1,1 %	6,2
Malark Logistics Inc.	États-Unis	0,8 %	175	1,1 %	10,3
Total		25,7 %	3 594	23,6 %	7,5

Organismes gouvernementaux locataires selon les produits bruts¹

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	2,6 %	246	1,6 %	5,5
Gouvernement provincial	0,2 %	13	0,1 %	1,4
Organismes municipaux	0,5 %	66	0,4 %	13,8
Total	3,3 %	325	2,1 %	7,0

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

5,5

1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles. Exclut les immeubles détenus en vue du réaménagement, les nouveaux aménagements en cours, les nouveaux projets d'aménagement achevés et les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence. Se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » du présent rapport de gestion.

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

Renouvellement des contrats de location

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

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

Expiration	Canada					États-Unis					Total
	Alb.	C.-B.	Man.	Sask.	Ont.	AZ	CO	MN	TX	WI	
2023	1,6 %	0,2 %	3,4 %	0,3 %	— %	1,0 %	0,2 %	1,0 %	— %	2,5 %	10,2 %
2024	1,3 %	0,2 %	2,7 %	0,3 %	— %	1,0 %	0,1 %	2,4 %	0,2 %	1,0 %	9,2 %
2025	1,6 %	0,1 %	2,9 %	0,1 %	— %	2,2 %	0,3 %	0,7 %	0,6 %	0,7 %	9,2 %
2026	1,7 %	0,3 %	4,6 %	0,1 %	— %	1,3 %	— %	1,5 %	— %	1,5 %	11,0 %
2027 et par la suite	4,5 %	1,1 %	8,9 %	2,4 %	0,7 %	5,6 %	0,1 %	13,6 %	9,9 %	3,8 %	50,6 %
Locaux libres	2,1 %	0,2 %	1,9 %	— %	— %	0,4 %	0,4 %	2,2 %	0,2 %	2,1 %	9,5 %
Contrats de location au mois	— %	— %	0,2 %	— %	— %	— %	— %	0,1 %	— %	— %	0,3 %
Total du portefeuille	12,8 %	2,1 %	24,6 %	3,2 %	0,7 %	11,5 %	1,1 %	21,5 %	10,9 %	11,6 %	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 marchés qui composent le portefeuille de la FPI (selon le bénéfice d'exploitation net au premier trimestre de 2023) étaient les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Madison, les immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix, les immeubles de bureaux de Winnipeg et les immeubles industriels de la région du Grand Houston.

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

La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) comporte des dispositions législatives ayant une incidence sur le traitement fiscal d'une fiducie ou d'une société de personnes sous forme d'entité intermédiaire de placement déterminée (une « EIPD ») (les « règles relatives aux EIPD »), qui s'appliquent aux fiducies de revenu cotées en bourse, à moins que la fiducie satisfasse à l'exception relative aux FPI. L'exception relative aux FPI liée aux règles relatives aux EIPD comprend un certain nombre de tests techniques. La décision quant à l'admissibilité d'une FPI à l'exception relative aux FPI pour toute année d'imposition ne peut être prise avec certitude qu'à la fin de l'année d'imposition. La direction est d'avis que la FPI a satisfait aux critères de l'exception relative aux FPI pour toutes les années d'imposition depuis 2009 de même que pour la période close le 31 mars 2023 et l'exercice clos le 31 décembre 2022. 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

Au premier trimestre de 2023, 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 mars	
	2023	2022
Coûts liés à la licence de partage d'espace	31 \$	31 \$
Honoraires liés aux services	415	120
	446 \$	151 \$

Les montants à payer à Sandpiper s'élevaient à 415 \$ au 31 mars 2023 (31 décembre 2022 – 446 \$).

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 mars 2023, la FPI avait un solde à payer à ICE II LP de 240 \$ (31 décembre 2022 – 738 \$).

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Les transactions réalisées après le 31 mars 2023 sont les suivantes :

- La FPI a cédé un immeuble de commerces de détail situé à Edmonton, en Alberta, pour un prix de vente de 8 000 \$.
- La FPI a conclu des ententes de vente inconditionnelle visant trois immeubles de commerces de détail situés en Alberta pour un prix de vente total de 71 550 \$. Les transactions devraient se conclure en mai 2023. La FPI a également conclu une autre entente de vente inconditionnelle visant un immeuble industriel situé au Minnesota pour un prix de vente de 28 900 \$ US. La transaction devrait se conclure en juin 2023.
- La FPI a remboursé un emprunt hypothécaire venant à échéance sur un immeuble de commerces de détail d'un montant de 16 583 \$.
- La FPI a obtenu une majoration au renouvellement de deux emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant total de 10 002 \$.
- Le taux de distribution annuel des parts privilégiées de série I a été refixé et majoré à 6,993 % pour une période de cinq ans commençant le 1^{er} mai 2023. Aucune part privilégiée de série I n'a été convertie en part privilégiée de série J, et par conséquent, toutes les parts privilégiées de série I demeurent émises et en circulation.
- La FPI a remboursé la facilité de crédit non renouvelable d'un montant de 50 000 \$ à son échéance le 3 avril 2023.
- La FPI a prélevé un montant net de 32 000 \$ sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a racheté, dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 1 898 072 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 7,17 \$, 23 000 parts privilégiées de série E à un prix moyen pondéré de 17,32 \$ et 24 500 parts privilégiées de série I à un prix moyen pondéré de 19,97 \$.
- La FPI a vendu des titres de capitaux propres pour un produit net total de 34 824 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,05 \$ par part ordinaire pour le mois d'avril 2023.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part privilégiée de série I pour la période de trois mois close le 30 avril 2023.

DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 11 mai 2023, le solde des parts ordinaires en circulation se présentait comme suit :

	Total
Parts en circulation au 31 mars 2023	114 055 330
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(1 105 830)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées au 11 mai 2023	(792 242)
Parts en circulation au 11 mai 2023	112 157 258

Au 11 mai 2023, le solde des parts privilégiées en circulation se présentait comme suit :

	Série E	Série I	Total
Parts privilégiées en circulation au 31 mars 2023	3 583 410	4 864 540	8 447 950
Parts privilégiées rachetées et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(11 200)	(12 900)	(24 100)
Parts privilégiées rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées au 11 mai 2023	(11 800)	(11 600)	(23 400)
Parts privilégiées en circulation au 11 mai 2023	3 560 410	4 840 040	8 400 450

Au 11 mai 2023, le solde des parts assujetties à des restrictions en circulation était de 508 861. Les droits n'ont été acquis sur aucune de ces parts.

Au 11 mai 2023, le solde des parts différées en circulation était de 252 108. 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)

	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021	T2 2021
Produits	90 255 \$	94 102 \$	94 114 \$	91 055 \$	93 241 \$	97 665 \$	97 658 \$	103 299 \$
Bénéfice d'exploitation net	48 061	52 377	53 716	52 425	51 462	55 427	56 089	62 037
(Perte nette) bénéfice net	(22 761)	(128 301)	(94 450)	(19 556)	237 013	60 404	39 855	217 056
Total (de la perte globale) du bénéfice global	(23 671)	(147 659)	8 867	30 553	213 776	52 935	81 345	198 431
(Perte) bénéfice de base par part ordinaire	(0,22)	(1,13)	(0,85)	(0,20)	1,91	0,45	0,28	1,62
(Perte) bénéfice dilué par part ordinaire	(0,23)	(1,14)	(0,86)	(0,21)	1,90	0,45	0,28	1,61
FTO ¹	33 371 \$	35 430 \$	42 414 \$	44 939 \$	42 008 \$	40 323 \$	42 019 \$	45 428 \$
FTO par part ¹	0,29	0,30	0,36	0,38	0,34	0,32	0,33	0,34
Ratio de distribution des FTO ^{1,2}	51,7 %	50,0 %	41,7 %	39,5 %	44,1 %	46,9 %	45,5 %	44,1 %
FTOA ¹	20 415 \$	22 047 \$	29 367 \$	31 567 \$	29 571 \$	27 919 \$	29 827 \$	32 795 \$
FTOA par part ¹	0,18	0,19	0,25	0,27	0,24	0,22	0,23	0,25
Ratio de distribution des FTOA ^{1,2}	83,3 %	78,9 %	60,0 %	55,6 %	62,5 %	68,2 %	65,2 %	60,0 %
Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	8,4 %	5,2 %	4,3 %	0,7 %	(2,6) %	(2,3) %	(4,7) %	(3,9) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté ¹	2,28	2,35	2,83	3,35	3,90	3,77	3,79	3,86
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	315 574	325 361	486 937	388 424	255 815	786 531	329 468	326 397
Augmentation du taux de location moyen pondéré	4,8 %	6,9 %	3,0 %	3,7 %	7,8 %	3,9 %	2,0 %	7,3 %
	31 mars 2023	31 déc. 2022	30 sept. 2022	30 juin 2022	31 mars 2022	31 déc. 2021	30 sept. 2021	30 juin 2021
Nombre d'immeubles	135	134	152	152	153	156	161	194
SLB (en milliers de pi ²)	15 600	15 462	18 065	17 585	17 712	17 929	18 526	21 108
Taux d'occupation ³	90,5 %	90,1 %	90,5 %	90,7 %	89,5 %	89,4 %	89,1 %	90,6 %
Valeur liquidative par part ¹	17,09 \$	17,38 \$	19,26 \$	19,37 \$	19,09 \$	17,37 \$	17,45 \$	16,78 \$
Ratio du total de la dette sur le BAIIA ajusté ¹	8,3	8,3	9,2	8,9	8,5	8,2	8,0	9,0
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	19,6 %	18,9 %	20,5 %	20,5 %	22,0 %	23,7 %	24,4 %	23,6 %
Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute ¹	49,1 %	48,5 %	47,9 %	46,0 %	43,0 %	42,9 %	43,0 %	47,5 %
Juste valeur des actifs non grevés ¹	2 023 557 \$	2 034 409 \$	2 103 103 \$	1 954 006 \$	1 889 416 \$	1 902 748 \$	1 905 921 \$	2 363 222 \$
Total de l'actif	4 467 506 \$	4 553 913 \$	5 180 503 \$	4 998 257 \$	4 798 662 \$	4 576 024 \$	4 593 164 \$	4 955 764 \$
Total des passifs financiers non courants	1 293 551	974 063	556 374	1 159 071	1 186 622	1 166 123	1 285 852	1 619 338

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.

3. Exclut les immeubles détenus en vue du réaménagement, les nouveaux aménagements en cours, les nouveaux projets d'aménagement achevés et les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence. Se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » du présent rapport de gestion.

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 et des profits et pertes liés à la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers.

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

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Les méthodes comptables qui, selon la direction de la FPI, font le plus appel à des estimations et à son jugement sont indiquées dans le rapport de gestion de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES

Méthodes comptables nouvelles ou révisées adoptées au cours de la période

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 à certains instruments financiers assortis d'éléments de participation discrétionnaire. Cette norme n'a eu aucune incidence sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés.

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

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

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

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

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

Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué ou ont fait évaluer sous leur supervision l'efficacité du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI (comme elle est décrite dans le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu qu'en date du 31 mars 2023, la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI était efficace et permettait de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers conformément aux normes IFRS. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2023, 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 mars 2023, 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 le trimestre clos le 31 mars 2023.