



Rapport de gestion

Troisième 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
Processus d'examen stratégique	4
Contexte commercial et perspectives	5
Mise à jour en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance (« ESG »)	5
SURVOL DU TROISIÈME TRIMESTRE	6
Principales informations financières	6
Activités du portefeuille	7
PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES	8
Sommaire du portefeuille par catégorie d'actifs	10
Taux d'occupation du portefeuille	15
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	16
Principaux marchés selon le bénéfice d'exploitation net	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
(Perte) profit de change	28
(Économie) charge d'impôt sur le résultat	28
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale)	29
FTO et FTOA	30
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	45
Distributions	45
Sources de financement	46
Obligations contractuelles	46
RISQUES ET INCERTITUDES	47
Plan de transformation de l'entreprise	47
Propriété des biens immobiliers	48
Aménagements	48
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	52
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 – Troisième 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 et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 2 novembre 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 sur le site Web d'Artis au www.artisreit.com ou sur SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca.

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; 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 et 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, et les risques et incertitudes liés aux options stratégiques, y compris leurs modalités, leur disponibilité, le cas échéant, et l'incidence de leur exercice. 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.sedarplus.ca.

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, les FTO après ajustement pour tenir compte de l'incidence du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres, les FTOA après ajustement pour tenir compte de l'incidence du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres, les FTO après ajustement pour tenir compte de l'incidence du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres par part, les FTOA après ajustement pour tenir compte de l'incidence du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres par part, 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 (l'insuffisance) 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
FTO après ajustement pour tenir compte de l'incidence du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres, FTOA après ajustement pour tenir compte de l'incidence du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres, FTO après ajustement pour tenir compte de l'incidence du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres par part, FTOA après ajustement pour tenir compte de l'incidence du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres par part	FTO et FTOA
Valeur liquidative par part	Autres mesures financières
Valeur comptable brute, ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute, ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute	Autres mesures financières
BAIIA ajusté, ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté, ratio de la dette sur le BAIIA ajusté	Autres mesures financières
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	Autres mesures financières
Pourcentage de dette hypothécaire à taux variable non couverte	Passif
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées, excédent (insuffisance) du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	Situation de trésorerie et sources de financement

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

APERÇU DES ACTIVITÉS

Artis est l'une des plus importantes fiducies de placement immobilier commercial diversifiées du Canada et une fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société par actions établie en vertu des lois de la province du Manitoba et régie par ces lois. La FPI a été créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 8 novembre 2004, dont la dernière modification et mise à jour a eu lieu le 19 décembre 2021 (la « déclaration de fiducie »).

Certains des titres de la FPI sont inscrits à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX »). Les parts ordinaires de la FPI se négocient sous le symbole AX.UN et les parts privilégiées de la FPI se négocient sous les symboles AX.PR.E et AX.PR.I. Les parts ordinaires de la FPI se négocient aussi aux États-Unis sur le marché OTCQX Best Market (« OTCQX »), sous le symbole ARESF.

Au 2 novembre 2023, il y avait 107 946 943 parts ordinaires, 7 942 049 parts privilégiées, 488 382 parts assujetties à des restrictions et 318 153 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 56 immeubles industriels, 13 immeubles de bureaux, 11 immeubles de commerces de détail, une partie d'un immeuble de commerces de détail et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement. 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 de chacune des offres. La FPI a renouvelé son offre publique de rachat dans le cours normal des activités le 19 décembre 2022 et, au 30 septembre 2023, elle avait racheté 7 860 942 parts à un prix moyen pondéré de 7,35 \$ en vertu de l'offre, ce qui représente le nombre maximal de parts ordinaires permis en vertu de l'offre. Ces parts ont été rachetées à un prix largement inférieur à la valeur liquidative par part, qui était de 15,26 \$ au 30 septembre 2023.

En outre, Artis veille à ce que le niveau d'endettement et 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 30 septembre 2023 était stable à 89,9 %, comparativement à 90,3 % au 30 juin 2023. Au cours du troisième trimestre, de nouveaux contrats de location visant une superficie de 58 867 pieds carrés et des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 177 787 pieds carrés ont débuté. Ces renouvellements ont été négociés en fonction d'une augmentation moyenne pondérée des loyers de 3,5 % par rapport aux loyers des baux expirés. La croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables s'est établie à 6,0 % pour le trimestre clos le 30 septembre 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, et dont la superficie de 561 000 pieds carrés est louée à 100,0 %. 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 à locataire unique. Le premier immeuble totalise 98 900 pieds carrés, et cette superficie était à 100,0 % réservée au moment de l'achèvement du projet. Le contrat de location visant l'ensemble de l'immeuble débute au quatrième trimestre de 2023. Le deuxième immeuble totalise 100 000 pieds carrés et était occupé à 100,0 % au moment de l'achèvement du projet.

Au 30 septembre 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. Les locataires résidentiels ont commencé à emménager dans l'immeuble le 1^{er} juillet 2023, et la location des appartements restants 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.

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 présent rapport de gestion pour plus de renseignements.

Au 30 septembre 2023, Artis détenait des titres de capitaux propres d'une juste valeur totale de 133 774 \$. Ce montant comprend les titres de capitaux propres de Dream Office Real Estate Investment Trust et 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.

PROCESSUS D'EXAMEN STRATÉGIQUE

Le 2 août 2023, le conseil des fiduciaires d'Artis (le « conseil ») a mis sur pied un comité spécial (le « comité spécial ») afin d'amorcer un processus d'examen stratégique visant à examiner et évaluer des options stratégiques qui pourraient permettre à la FPI de dégager de la valeur et de maximiser celle-ci pour les porteurs de parts.

Le 11 septembre 2023, le conseil a annoncé que le comité spécial avait engagé BMO Nesbitt Burns Inc. pour fournir des services-conseils financiers à la FPI et au comité spécial relativement au processus d'examen stratégique.

Rien ne garantit qu'au terme du processus d'examen stratégique, la FPI réalisera des transactions ou que d'autres options de transactions s'offriront à elle. Ni le conseil ni le comité spécial n'ont établi de calendrier aux fins de l'achèvement de ce processus, et la FPI n'a pas l'intention de présenter d'autres faits nouveaux à ce sujet à moins qu'elle ne détermine que la présentation de telles informations soit appropriée ou nécessaire.

CONTEXTE COMMERCIAL ET PERSPECTIVES

Les activités de location dans le portefeuille de la FPI ont été solides au cours des trois premiers trimestres de 2023. Le taux d'occupation, compte tenu des contrats de location signés, s'établissait à 91,1 % au 30 septembre 2023, comparativement à 91,9 % au 30 juin 2023. Au cours du troisième trimestre, de nouveaux contrats de location et des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 252 516 pieds carrés ont été négociés et conclus (certains de ces contrats de location visaient des immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise). Des nouveaux contrats de location visant 58 867 pieds carrés et des renouvellements de contrats de location visant 177 787 pieds carrés ont débuté au cours du trimestre. Les renouvellements qui ont débuté au cours du trimestre ont été négociés en fonction d'une augmentation moyenne pondérée des loyers de 3,5 % par rapport aux loyers des baux expirés. Il s'agit du onzième trimestre consécutif de croissance des taux de location moyens pondérés des renouvellements. Le fort volume d'activités de location jusqu'à présent en 2023 témoigne une fois de plus de la solide demande pour des locaux de grande qualité et bien situés au sein des trois catégories d'actifs. La croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables d'un exercice à l'autre s'est établie à un solide 6,0 % pour le trimestre clos le 30 septembre 2023. La hausse de la moyenne pondérée des loyers des baux renouvelés et la croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables sont des indicateurs importants de la stabilité du portefeuille de la FPI et reflètent l'essor que les activités de location ont pris au cours des derniers trimestres.

Bien que la hausse des taux d'intérêt et d'autres facteurs macroéconomiques aient toujours une incidence sur le secteur immobilier, Artis continue de mettre l'accent sur sa stratégie de cession et est convaincue qu'elle sera en mesure de la mener à bien au cours du reste de l'exercice. Au cours du troisième trimestre et après celui-ci, Artis a conclu des cessions ou des cessions inconditionnelles pour un prix de vente total de 112 739 \$. Ces cessions visent entre autres cinq immeubles de bureaux totalisant 493 820 pieds carrés. Le produit de ces transactions sera utilisé pour continuer de réduire la dette globale. La direction suit de près les tendances et les prévisions en matière de taux d'intérêt et maintient ses discussions avec ses prêteurs afin de gérer l'échéancier de sa dette.

Le 2 août 2023, le conseil a mis sur pied un comité spécial pour entreprendre un processus d'examen stratégique dans le but d'examiner et d'évaluer les options stratégiques qui pourraient s'offrir à la FPI pour générer de la valeur pour les porteurs de parts et maximiser cette dernière. Dans le cadre de ce processus, Artis continue 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 annoncée précédemment. La FPI a renouvelé son offre publique de rachat dans le cours normal des activités le 19 décembre 2022 et, au 30 septembre 2023, elle avait racheté 7 860 942 parts à un prix moyen pondéré de 7,35 \$ en vertu de l'offre, ce qui représente le nombre maximal de parts ordinaires permis en vertu de l'offre. Ces parts ont été rachetées à un prix largement inférieur à la valeur liquidative par part, qui était de 15,26 \$ au 30 septembre 2023. Artis continue de voir l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités comme un outil attrayant pour accroître la valeur pour les porteurs de parts et, lorsque cela est permis, elle continuera de se concentrer sur les rachats de parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, tant que ces parts se négocieront à un prix largement inférieur à la valeur liquidative par part. Le conseil pourrait aussi prendre en considération d'autres mécanismes qui s'offriraient à la FPI pour verser du capital aux porteurs de parts, y compris, sous réserve des conditions du marché et d'autres conditions, d'autres rachats de parts.

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 deuxième trimestre de 2023, la FPI a publié son rapport en matière d'ESG pour 2022, lequel, fournit une mise à jour sur les initiatives et les progrès de la FPI au chapitre du développement durable.

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

SURVOL DU TROISIÈME TRIMESTRE

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
Produits	80 412 \$	94 114 \$	(13 702) \$	(14,6) %	254 945 \$	278 410 \$	(23 465) \$	(8,4) %
Bénéfice d'exploitation net	43 737	53 716	(9 979)	(18,6) %	138 665	157 603	(18 938)	(12,0) %
(Perte nette) bénéfice net	(137 516)	(94 450)	(43 066)	45,6 %	(245 231)	123 007	(368 238)	(299,4) %
Total (de la perte globale) du bénéfice global	(109 017)	8 867	(117 884)	(1 329,5) %	(248 129)	253 196	(501 325)	(198,0) %
(Perte) bénéfice de base par part ordinaire	(1,29)	(0,85)	(0,44)	51,8 %	(2,26)	0,93	(3,19)	(343,0) %
(Perte) bénéfice dilué par part ordinaire	(1,29)	(0,86)	(0,43)	50,0 %	(2,26)	0,91	(3,17)	(348,4) %
Distributions par part :								
Parts ordinaires	0,15 \$	0,15 \$	— \$	— %	0,45 \$	0,45 \$	— \$	— %
Parts privilégiées – série A	—	0,35	(0,35)	(100,0) %	—	1,06	(1,06)	(100,0) %
Parts privilégiées – série E	0,34	0,34	—	— %	1,03	1,03	—	— %
Parts privilégiées – série I	0,44	0,38	0,06	15,8 %	1,23	1,13	0,10	8,8 %
FTO ^{1,2}	29 501 \$	41 552 \$	(12 051) \$	(29,0) %	93 264 \$	128 499 \$	(35 235) \$	(27,4) %
FTO par part ^{1,2}	0,27	0,36	(0,09)	(25,0) %	0,82	1,08	(0,26)	(24,1) %
FTO – ratio de distribution ¹	55,6 %	41,7 %		13,9 %	54,9 %	41,7 %		13,2 %
FTOA ^{1,2}	16 640 \$	28 505 \$	(11 865) \$	(41,6) %	54 580 \$	89 643 \$	(35 063) \$	(39,1) %
FTOA par part ^{1,2}	0,15	0,24	(0,09)	(37,5) %	0,48	0,75	(0,27)	(36,0) %
FTOA – ratio de distribution ¹	100,0 %	62,5 %		37,5 %	93,8 %	60,0 %		33,8 %
Croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹								
	6,0 %	4,3 %		1,7 %	7,1 %	0,8 %		6,3 %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté ¹								
	2,10	2,83	(0,73)	(25,8) %	2,14	3,28	(1,14)	(34,8) %

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. La FPI calcule également les FTO et les FTOA après ajustement pour tenir compte de l'incidence du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres. Se reporter à la rubrique « Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés » du présent rapport de gestion.

(en milliers, sauf les montants par part)	30 septembre 2023	31 décembre 2022	Variation en %
Total de l'actif	3 871 689 \$	4 553 913 \$	(15,0) %
Total des passifs financiers non courants	1 548 240	974 063	58,9 %
Valeur liquidative par part ¹	15,26	17,38	(12,2) %
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	23,2 %	18,9 %	4,3 %
Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute ¹	49,4 %	48,5 %	0,9 %
Actifs non grevés ¹	1 650 006 \$	2 034 409 \$	(18,9) %

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 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 en 2023.

Au 30 septembre 2023, le taux d'occupation du portefeuille déclaré d'Artis s'établissait à 89,9 %, comparativement à 90,3 % au 30 juin 2023. Au cours du troisième trimestre, de nouveaux contrats de location visant une superficie de 58 867 pieds carrés et des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 177 787 pieds carrés ont débuté. L'augmentation moyenne pondérée des loyers des baux renouvelés durant le troisième trimestre, par rapport aux loyers des baux expirés, s'est chiffrée à 3,5 %.

(La perte nette) le bénéfice net et le total (de la perte globale) du bénéfice global ont subi l'incidence de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (une perte de 87 675 \$ au troisième trimestre de 2023, comparativement à une perte de 74 072 \$ au troisième trimestre de 2022), de la perte nette liée aux placements mis en équivalence (une perte de 49 728 \$ au troisième trimestre de 2023, comparativement à une perte de 44 739 \$ au troisième trimestre de 2022), de la variation de la juste valeur des instruments financiers (une perte de 22 727 \$ au troisième trimestre de 2023, comparativement à une perte de 15 544 \$ au troisième trimestre de 2022), des charges d'intérêts (29 095 \$ au troisième trimestre de 2023, comparativement à 24 464 \$ au troisième trimestre de 2022), des produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres (2 620 \$ au troisième trimestre de 2023, comparativement à 3 095 \$ au troisième trimestre de 2022) et des charges générales (1 392 \$ au troisième trimestre de 2023, comparativement à 1 228 \$ au troisième trimestre de 2022).

Les baisses du bénéfice net susmentionnées ont été en partie compensées par les produits d'intérêts et autres produits (8 385 \$ au troisième trimestre de 2023, comparativement à 5 261 \$ au troisième trimestre de 2022) et par les charges liées aux titres de capitaux propres (205 \$ au troisième trimestre de 2023, comparativement à 447 \$ au troisième 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 1,3412 au troisième trimestre de 2023, comparativement à 1,3061 au troisième trimestre de 2022.

Les FTO par part se sont établis à 0,27 \$ pour le troisième trimestre de 2023, comparativement à 0,36 \$ pour le troisième trimestre de 2022. Les FTOA par part se sont établis à 0,15 \$ pour le troisième trimestre de 2023, comparativement à 0,24 \$ pour le troisième trimestre de 2022. Au troisième trimestre de 2023, les FTO ont été principalement touchés par la diminution du bénéfice d'exploitation net en raison des cessions effectuées en 2022 et en 2023 et par la hausse des charges d'intérêts, 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 la diminution des distributions sur parts privilégiées en raison du rachat des parts privilégiées de série A en septembre 2022.

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 55,6 % et de 100,0 %, respectivement, pour le troisième trimestre de 2023.

Au troisième trimestre de 2023, Artis a vendu certains titres de capitaux propres (se reporter à la rubrique « Titres de capitaux propres » du présent rapport de gestion). Compte tenu de l'incidence de la perte réalisée à la cession des titres de capitaux propres, les FTO par part et les FTOA par part pour le troisième trimestre de 2023 se sont établis à 0,25 \$ et à 0,13 \$, respectivement.

Bilan et situation de trésorerie

Au cours du troisième trimestre de 2023, Artis a prélevé un solde net de 300 796 \$ sur ses facilités de crédit renouvelables et a remboursé les débiteures de premier rang non garanties de série D à l'échéance, d'une valeur nominale de 250 000 \$. En outre, au cours du troisième trimestre de 2023, la FPI a effectué des prélèvements sur des emprunts à la construction d'un montant de 2 638 \$, a reçu un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 36 500 \$ et a remboursé des emprunts hypothécaires d'un montant de 66 971 \$. Le ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute s'est établi à 49,4 % au 30 septembre 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 2,10 pour le troisième trimestre de 2023, comparativement à 2,83 pour le troisième trimestre de 2022.

Au cours du troisième trimestre de 2023, Artis a procédé à une offre publique de rachat dans le cours normal des activités en vue de racheter 1 698 736 parts ordinaires, pour un prix de marché total de 11 749 \$, ainsi que 35 600 parts privilégiées de série E et 111 600 parts privilégiées de série I pour un prix de marché total de 2 666 \$. La FPI a racheté le nombre maximal de parts ordinaires permis en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

Au 30 septembre 2023, la valeur liquidative par part s'élevait à 15,26 \$, 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 charges d'intérêts et les charges générales, facteurs partiellement contrebalancés par l'incidence du bénéfice d'exploitation net, des rachats de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, des produits d'intérêts et autres produits et des produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres.

Distributions

Au cours du troisième trimestre de 2023, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 19 455 \$ (cumul annuel – 59 595 \$), lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 3 162 \$ (cumul annuel – 9 354 \$).

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 30 juin 2023	53	5 732	41	6 507	28	1 803	122	14 042
Cession	—	—	(1)	(28)	—	—	(1)	(28)
Portefeuille d'immeubles au 30 septembre 2023	53	5 732	40	6 479	28	1 803	121	14 014

Cession

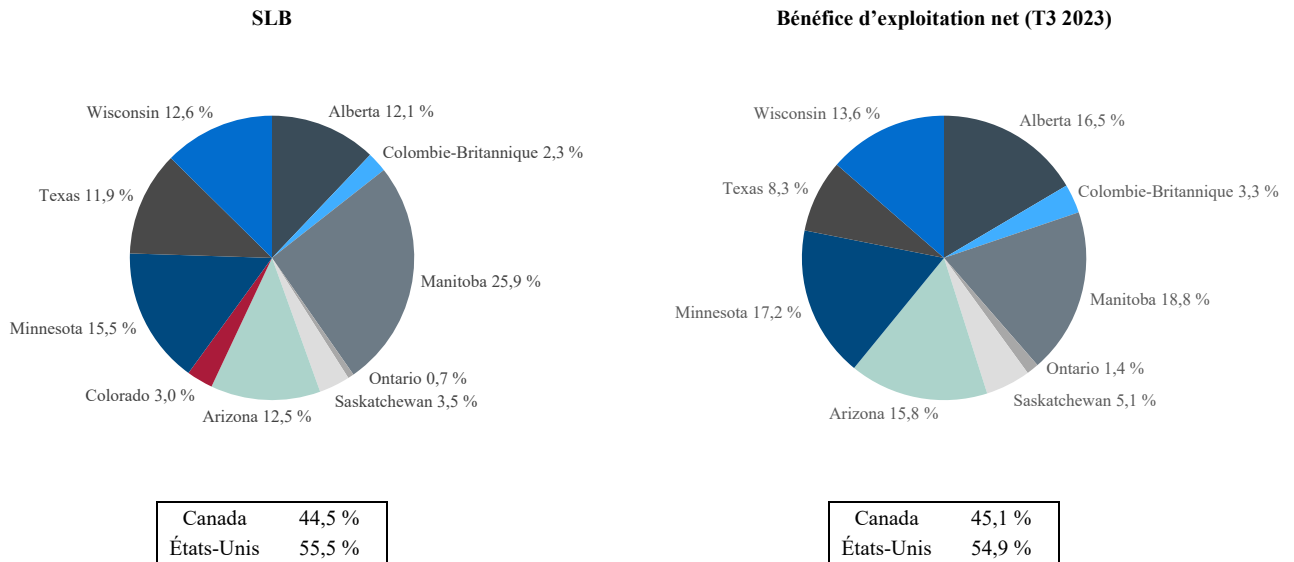
Au cours du troisième trimestre de 2023, Artis a vendu un immeuble de bureaux au Canada, pour un prix de vente de 3 450 \$. Le produit de la vente, déduction faite des coûts de 183 \$, s’est chiffré à 3 267 \$.

PORTEFEUILLE D’IMMEUBLES

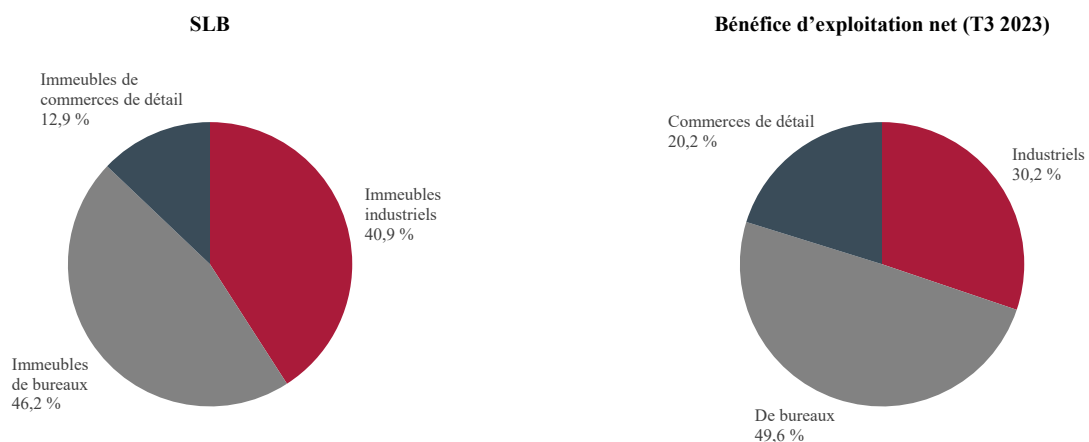
Au 30 septembre 2023, le portefeuille de la FPI était composé de 121 immeubles commerciaux d’une superficie locative brute (la « SLB ») totalisant environ 14,0 millions de pieds carrés (« pi² »).

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	2,5 %	80,0 %	80,0 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	2	94	0,7 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	1	73	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	126	0,9 %	71,9 %	76,3 %
	Saskatoon	Sask.	2	269	1,9 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	26	1 658	11,8 %	98,1 %	98,1 %
Immeubles industriels – total			37	2 570	18,3 %	94,7 %	94,9 %
Immeubles de bureaux	Région du Grand Toronto	Ontario	1	100	0,7 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	248	1,8 %	90,1 %	90,1 %
	Winnipeg	Manitoba	9	1 511	10,8 %	81,8 %	82,9 %
Immeubles de bureaux – total			12	1 859	13,3 %	83,9 %	84,8 %
Immeubles de commerces de détail	Calgary	Alberta	4	294	2,1 %	87,9 %	96,8 %
	Fort McMurray	Alberta	8	187	1,3 %	82,4 %	85,7 %
	Grande Prairie	Alberta	4	311	2,2 %	60,9 %	60,9 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	3	331	2,4 %	95,4 %	95,9 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	1,6 %	92,0 %	97,9 %
	Winnipeg	Manitoba	6	461	3,3 %	97,8 %	98,0 %
	Immeubles de commerces de détail – total			28	1 803	12,9 %	87,1 %
Total du portefeuille au Canada			77	6 232	44,5 %	89,3 %	90,4 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles industriels	Région du Grand Phoenix	Arizona	7	921	6,6 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	3	474	3,4 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Houston	Texas	5	1 668	11,9 %	98,1 %	100,0 %
Immeubles industriels – total			15	3 063	21,9 %	99,0 %	100,0 %
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	1	173	1,2 %	64,8 %	64,8 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	4	833	5,9 %	92,1 %	92,1 %
	Madison	Wisconsin	16	1 763	12,6 %	81,7 %	84,5 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	6	1 594	11,4 %	85,5 %	86,0 %
Immeubles de bureaux – total			27	4 363	31,1 %	84,4 %	85,7 %
Total du portefeuille aux États-Unis			42	7 426	53,0 %	90,4 %	91,6 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			119	13 658	97,5 %	89,9 %	91,1 %

1. L'information est présentée au 30 septembre 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 30 septembre 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	1,8 %	161 Inverness	0,0 %
Total – immeubles détenus en vue du réaménagement			1	257	1,8 %		0,0 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 septembre 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	0,7 %	Blaine 35 II	100,0 %
Total – nouveau projet d'aménagement achevé			1	99	0,7 %		100,0 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 septembre 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 à locataire unique. Au moment de l'achèvement des travaux, le premier immeuble d'une superficie totalisant 98 900 pieds carrés était réservé à 100,0 %. Le contrat de location pour l'ensemble de l'immeuble débute au quatrième trimestre de 2023. Le deuxième immeuble, d'une superficie totalisant 100 000 pieds carrés, était occupé à 100,0 % 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. Les locataires résidentiels ont commencé à emménager dans l'immeuble le 1^{er} juillet 2023, et la location des appartements restants 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

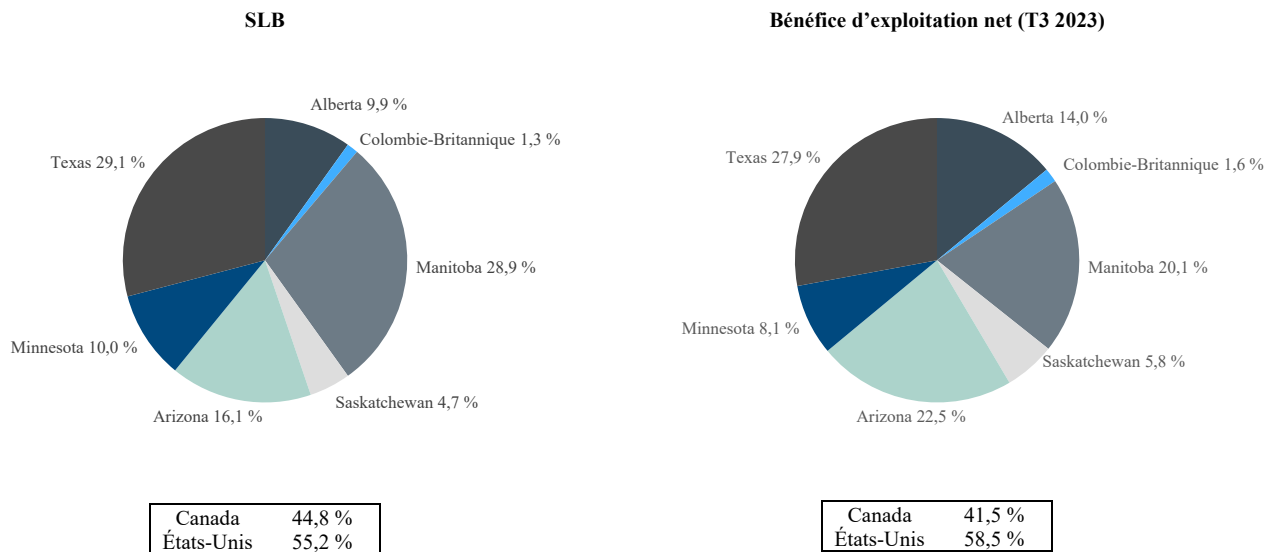
Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/État	Quote-part estimative de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Immeuble
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	650	Cedar Port – phases futures
Immeubles de bureaux	Madison	Wisconsin	50	Heartland Trail Land

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 30 septembre 2023, le portefeuille d'immeubles industriels de la FPI était composé de 53 immeubles d'une superficie locative brute totalisant environ 5,7 millions de pieds carrés.

Au 30 septembre 2023, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles industriels d'Artis s'établissait à 962 267 \$, ce qui représente 40,9 % de la SLB de la FPI au 30 septembre 2023, et 30,2 % du bénéfice d'exploitation net du troisième trimestre de 2023. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles industriels de la FPI par région.

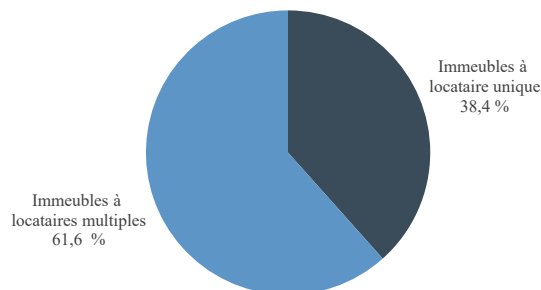


Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles industriels de la FPI.

	T3 2023	T2 2023	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021
Nombre d'immeubles	53	53	61	59	76	75	75	76
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés) ²	97,7 %	98,5 %	96,8 %	97,3 %	95,3 %	95,0 %	95,2 %	95,5 %
Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	21,3 %	10,3 %	7,6 %	7,6 %	4,4 %	4,5 %	0,0 %	(3,0) %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²) ²	58 297	152 182	144 617	189 058	313 782	167 209	157 318	435 376
Augmentation du taux de location moyen pondéré ²	3,8 %	7,4 %	8,6 %	19,2 %	5,5 %	18,3 %	12,2 %	23,1 %

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 troisième trimestre de 2023.



Le portefeuille d'immeubles industriels d'Artis comprend 218 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,2 ans. La FPI tire approximativement 43,2 % 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	13,5 %	111	2,0 %	6,2
PBP, Inc.	États-Unis	5,3 %	519	9,2 %	8,2
Silent Aire USA Inc.	États-Unis	4,4 %	289	5,1 %	4,3
Civeo Canada Ltd.	Canada	3,9 %	72	1,3 %	4,7
Les Aliments Maple Leaf Inc.	Canada	3,2 %	163	2,9 %	5,7
SunGard Recovery Services Inc.	États-Unis	3,1 %	99	1,8 %	2,3
Footprint LLC	États-Unis	2,4 %	132	2,3 %	6,3
Malark Logistics Inc.	États-Unis	2,2 %	175	3,1 %	9,8
VWR International, LLC	États-Unis	1,9 %	125	2,2 %	4,2
Chandler Industries, Inc.	États-Unis	1,7 %	100	1,8 %	9,3
Total		41,6 %	1 785	31,7 %	6,5

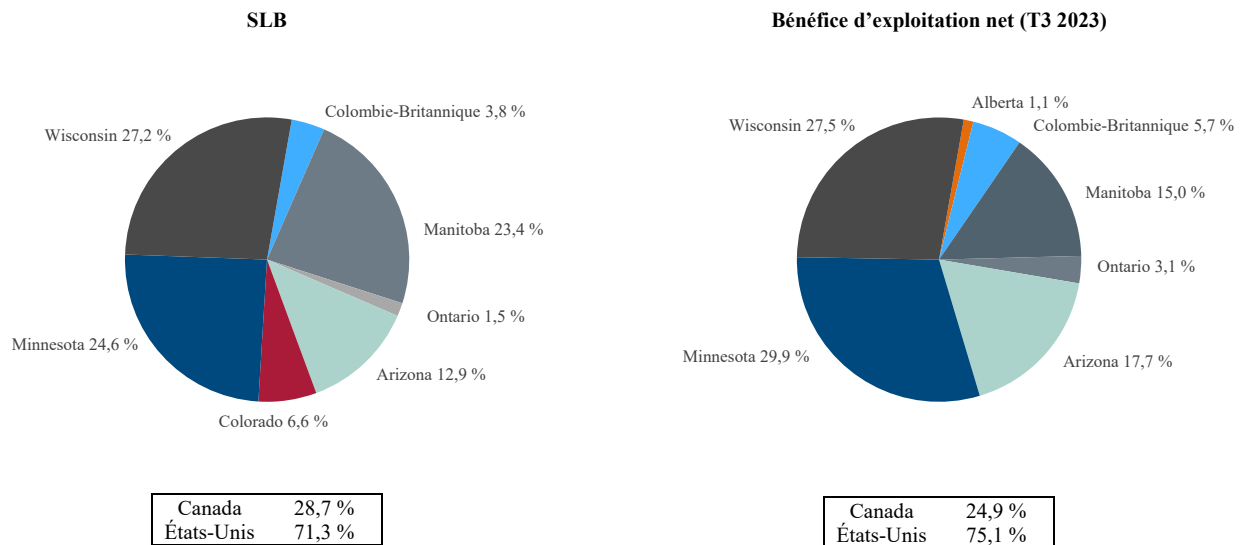
1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles. Exclut les immeubles détenus en vue du réaménagement, les nouveaux aménagements en cours, les nouveaux projets d'aménagement achevés et les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence. Se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles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

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

Portefeuille d'immeubles de bureaux

Les immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis sont situés dans des emplacements stratégiques des marchés primaires et secondaires au Canada et aux États-Unis. Au 30 septembre 2023, le portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI était composé de 40 immeubles d'une superficie locative brute totalisant environ 6,5 millions de pieds carrés.

Au 30 septembre 2023, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis s'établissait à 1 499 489 \$, ce qui représente 46,2 % de la SLB de la FPI au 30 septembre 2023, et 49,6 % du bénéfice d'exploitation net du troisième trimestre de 2023. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI par région.

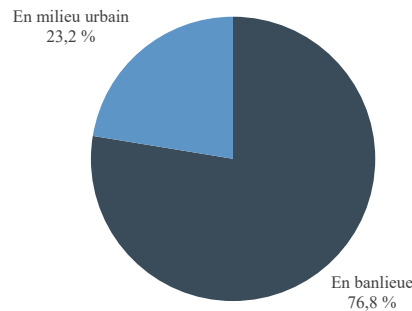


Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI.

	T3 2023	T2 2023	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021
Nombre d'immeubles	40	41	41	42	43	44	45	47
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés) ²	85,4 %	86,7 %	86,3 %	87,3 %	87,4 %	88,3 %	87,2 %	86,4 %
Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	1,3 %	8,0 %	11,7 %	7,0 %	6,1 %	(1,4) %	(6,4) %	(4,0) %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²) ²	66 159	31 778	48 873	58 967	109 383	143 219	22 302	286 546
(Diminution) augmentation du taux de location moyen pondéré ²	(5,3) %	2,7 %	(1,7) %	(0,7) %	(0,4) %	1,0 %	7,9 %	(2,6) %

1. Constitue une mesure non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non conformes aux PCGR et les mesures financières supplémentaires » du présent rapport de gestion.
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 troisième trimestre de 2023.



Le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis comprend 471 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,5 ans. La FPI tire environ 44,9 % de ses produits bruts liés aux immeubles de bureaux des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, consiste en une combinaison d'organismes gouvernementaux qui offrent divers services fédéraux et provinciaux et d'organismes municipaux.

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

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

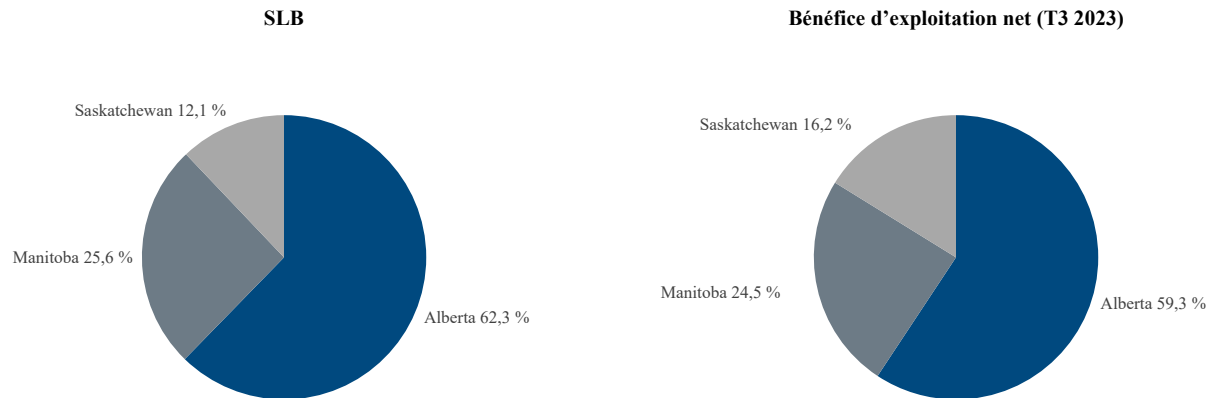
Locataire	Emplacement du locataire	Pourcentage du total des produits bruts liés aux immeubles de bureaux ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB des immeubles de bureaux	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Organismes gouvernementaux	États-Unis et Canada	7,2 %	427	6,9 %	7,5
Prime Therapeutics LLC	États-Unis	4,4 %	386	6,2 %	11,0
Bell MTS	Canada	4,3 %	213	3,4 %	3,2
Catalent Pharma Solutions, LLC	États-Unis	3,2 %	233	3,7 %	12,8
A WIN Management, Inc.	États-Unis	3,1 %	153	2,5 %	9,1
CB Richard Ellis, Inc.	États-Unis	2,8 %	108	1,7 %	3,3
TDS Telecommunications Corporation	États-Unis	2,6 %	127	2,0 %	6,3
Société de Recettes illimitées	Canada	2,5 %	100	1,6 %	5,3
UCare Minnesota	États-Unis	2,2 %	124	2,0 %	9,8
Telephone and Data Systems, LLC	États-Unis	1,9 %	105	1,7 %	0,5
Total		34,2 %	1 976	31,7 %	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 30 septembre 2023, le portefeuille d'immeubles de commerces de détail de la FPI était composé de 28 immeubles d'une superficie locative brute totalisant environ 1,8 million de pieds carrés.

Au 30 septembre 2023, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis s'établissait à 557 793 \$, ce qui représente 12,9 % de la SLB de la FPI au 30 septembre 2023, et 20,2 % du bénéfice d'exploitation net du troisième trimestre de 2023. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles de commerces de détail de la FPI par région.

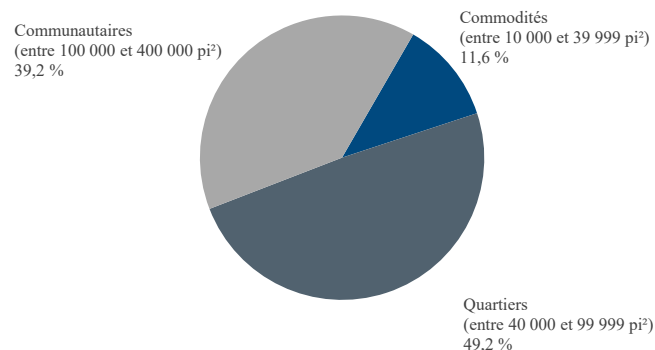


Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles de commerces de détail de la FPI.

	T3 2023	T2 2023	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021
Nombre d'immeubles	28	28	33	33	33	33	33	33
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	89,7 %	89,5 %	90,6 %	91,4 %	92,3 %	91,4 %	91,4 %	91,5 %
(Recul) croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	(2,6) %	(0,5) %	2,3 %	(1,8) %	(0,4) %	(0,6) %	2,9 %	3,5 %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	53 331	85 066	122 084	77 336	63 772	77 996	76 195	64 609
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré	11,5 %	3,7 %	6,1 %	5,2 %	5,1 %	(3,8) %	4,5 %	(2,0) %

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 troisième trimestre de 2023.



Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis comprend 303 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 4,1 ans. La FPI tire environ 64,7 % de ses produits bruts liés aux immeubles de commerces de détail des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est Cineplex Entertainment, la plus importante chaîne de cinémas au Canada qui exerce ses activités dans les secteurs du divertissement cinématographique, de l'amusement et des loisirs, et des médias.

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

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

Locataire	Emplacement du locataire	Pourcentage du total des produits bruts liés aux immeubles de commerces de détail	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB des immeubles de commerces de détail	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Cineplex Entertainment LP	Canada	4,5 %	108	6,0 %	2,2
Sport Chek International Ltd.	Canada	4,1 %	81	4,5 %	4,7
Winners	Canada	3,3 %	84	4,7 %	4,1
Jysk Linen 'n Furniture	Canada	3,0 %	75	4,2 %	1,7
The Brick	Canada	2,9 %	62	3,4 %	1,6
Shoppers Drug Mart	Canada	2,4 %	35	1,9 %	7,1
Lucky Supermarket	Canada	2,3 %	51	2,8 %	14,2
PetSmart, Inc.	Canada	2,2 %	40	2,2 %	3,6
Mark's Work Wearhouse	Canada	1,9 %	32	1,8 %	2,9
Sobeys	Canada	1,8 %	37	2,1 %	4,5
Total		28,4 %	605	33,6 %	4,2

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

Taux d'occupation par catégorie d'actifs¹

	T3 2023 Pourcentage réservé ²	T3 2023	T2 2023	T1 2023	T4 2022	T3 2022
Immeubles industriels	97,7 %	97,0 %	97,5 %	96,0 %	94,1 %	93,3 %
Immeubles de bureaux	85,4 %	84,2 %	84,6 %	84,6 %	85,7 %	86,2 %
Immeubles de commerces de détail	89,7 %	87,1 %	87,3 %	90,2 %	90,9 %	91,7 %
Total du portefeuille	91,1 %	89,9 %	90,3 %	90,5 %	90,1 %	90,5 %

Taux d'occupation par région¹

	T3 2023 Pourcentage réservé ²	T3 2023	T2 2023	T1 2023	T4 2022	T3 2022
Canada :						
Alberta	84,0 %	81,7 %	80,4 %	83,6 %	84,7 %	86,4 %
Colombie-Britannique	92,4 %	92,4 %	92,4 %	92,1 %	92,1 %	93,5 %
Manitoba	91,8 %	91,3 %	92,3 %	92,4 %	91,4 %	90,9 %
Ontario	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Saskatchewan	99,1 %	96,4 %	99,4 %	99,8 %	98,6 %	98,6 %
Total – Canada	90,4 %	89,3 %	89,7 %	90,5 %	90,2 %	90,5 %
États-Unis :						
Arizona	96,3 %	96,3 %	96,9 %	96,7 %	95,3 %	94,6 %
Colorado	64,8 %	64,8 %	67,0 %	67,0 %	87,7 %	88,4 %
Minnesota	89,2 %	88,8 %	89,4 %	89,2 %	86,5 %	89,4 %
New York	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	100,0 %
Texas	100,0 %	98,1 %	98,1 %	98,1 %	98,1 %	95,6 %
Wisconsin	84,5 %	81,7 %	81,5 %	82,0 %	83,6 %	85,0 %
Total – États-Unis	91,6 %	90,4 %	90,7 %	90,5 %	89,9 %	90,5 %
Total du portefeuille	91,1 %	89,9 %	90,3 %	90,5 %	90,1 %	90,5 %

1. L'information est en date du 30 septembre 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 30 septembre 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

	T3 2023	T2 2023	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	177 787	269 026	315 574	325 361	486 937	388 424	255 815	746 531
Augmentation du taux de location moyen pondéré	3,5 %	4,6 %	4,8 %	6,9 %	3,0 %	3,7 %	7,8 %	3,9 %

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 troisième trimestre de 2023, une superficie de 177 787 pieds carrés a fait l'objet de renouvellements assortis d'une hausse du taux de location moyen pondéré de 3,5 %, comparativement à une superficie de 486 937 pieds carrés renouvelée avec une hausse du taux de location moyen pondéré de 3,0 % au troisième 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 30 septembre 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 30 septembre 2023 étaient inférieurs de 0,9 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, alors qu'ils étaient supérieurs de 0,6 % au 30 juin 2023. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2023 et en 2024 sont de 0,1 % inférieurs et de 2,5 % 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	167 749	1,2 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2023	111 715	0,8 %	8,77 \$	9,19 \$
2024	506 711	3,7 %	7,81 \$	7,85 \$
2025	609 247	4,5 %	10,45 \$	10,87 \$
2026	482 491	3,5 %	8,77 \$	9,86 \$
2027+	3 755 035	27,5 %	8,67 \$	8,39 \$
	5 632 948	41,2 %	8,80 \$	8,76 \$
<i>Immeubles de bureaux :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	980 321	7,2 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	30 042	0,2 %	s.o.	s.o.
2023	386 392	2,8 %	18,46 \$	18,17 \$
2024	403 772	3,0 %	21,56 \$	20,73 \$
2025	498 059	3,6 %	20,93 \$	20,31 \$
2026	902 295	6,6 %	19,35 \$	18,62 \$
2027+	3 021 561	22,2 %	18,59 \$	18,79 \$
	6 222 442	45,6 %	19,16 \$	19,01 \$
<i>Immeubles de commerces de détail :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	232 688	1,7 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	3 810	0,0 %	s.o.	s.o.
2023	163 720	1,2 %	21,59 \$	21,93 \$
2024	287 724	2,1 %	23,83 \$	23,29 \$
2025	185 975	1,4 %	25,08 \$	24,65 \$
2026	254 117	1,9 %	24,70 \$	24,98 \$
2027+	675 045	4,9 %	25,04 \$	24,26 \$
	1 803 079	13,2 %	24,41 \$	24,00 \$
<i>Total du portefeuille :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	1 380 758	10,1 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	33 852	0,2 %	s.o.	s.o.
2023	661 827	4,8 %	17,60 \$	17,58 \$
2024	1 198 207	8,8 %	16,29 \$	15,90 \$
2025	1 293 281	9,5 %	16,59 \$	16,49 \$
2026	1 638 903	12,0 %	17,06 \$	17,03 \$
2027+	7 451 641	54,6 %	14,17 \$	14,04 \$
	13 658 469	100,0 %	15,21 \$	15,07 \$

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	310 345	2,3 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	3 810	0,0 %	s.o.	s.o.
2023	99 194	0,7 %	22,37 \$	22,62 \$
2024	172 210	1,3 %	23,58 \$	22,40 \$
2025	202 203	1,5 %	22,78 \$	22,45 \$
2026	232 866	1,7 %	23,52 \$	23,54 \$
2027+	671 697	4,9 %	25,34 \$	22,74 \$
	1 692 325	12,4 %	24,22 \$	22,78 \$
<i>Colombie-Britannique :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	24 508	0,2 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	1 906	0,1 %	s.o.	s.o.
2023	32 710	0,2 %	23,48 \$	28,94 \$
2024	28 126	0,2 %	30,14 \$	32,01 \$
2025	19 532	0,1 %	27,06 \$	27,48 \$
2026	49 268	0,4 %	25,09 \$	24,94 \$
2027+	164 675	1,2 %	16,05 \$	18,01 \$
	320 725	2,4 %	20,47 \$	22,35 \$
<i>Manitoba :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	315 482	2,3 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	17 091	0,1 %	s.o.	s.o.
2023	205 346	1,5 %	12,99 \$	14,24 \$
2024	476 427	3,5 %	13,87 \$	13,69 \$
2025	417 068	3,1 %	12,29 \$	12,90 \$
2026	733 476	5,4 %	11,73 \$	12,31 \$
2027+	1 466 477	10,7 %	12,58 \$	12,69 \$
	3 631 367	26,6 %	12,57 \$	12,87 \$
<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	17 433	0,1 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2023	16 602	0,1 %	25,00 \$	25,00 \$
2024	30 945	0,2 %	25,58 \$	25,75 \$
2025	12 339	0,1 %	26,52 \$	26,81 \$
2026	20 581	0,2 %	30,54 \$	30,96 \$
2027+	389 799	2,9 %	15,03 \$	14,37 \$
	487 699	3,6 %	17,06 \$	16,54 \$
<i>Arizona :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	65 580	0,5 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2023	93 809	0,7 %	18,23 \$	17,62 \$
2024	157 301	1,2 %	14,23 \$	14,13 \$
2025	328 982	2,4 %	16,23 \$	16,69 \$
2026	199 569	1,4 %	21,34 \$	22,67 \$
2027+	909 057	6,6 %	18,70 \$	19,55 \$
	1 754 298	12,8 %	18,09 \$	18,76 \$

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	60 834	0,4 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	4 759	0,0 %	s.o.	s.o.
2023	13 586	0,1 %	30,58 \$	28,45 \$
2024	20 243	0,1 %	30,58 \$	29,34 \$
2025	45 112	0,3 %	31,69 \$	28,33 \$
2026	6 842	0,1 %	29,50 \$	29,45 \$
2027+	21 536	0,3 %	31,99 \$	28,38 \$
	172 912	1,3 %	31,26 \$	28,62 \$
<i>Minnesota :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	231 806	1,7 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	6 286	0,0 %	s.o.	s.o.
2023	35 075	0,3 %	11,80 \$	10,99 \$
2024	112 666	0,8 %	11,03 \$	10,20 \$
2025	75 854	0,6 %	21,81 \$	19,39 \$
2026	161 354	1,1 %	23,21 \$	19,55 \$
2027+	1 444 613	10,6 %	14,79 \$	14,41 \$
	2 067 654	15,1 %	15,54 \$	14,74 \$
<i>Texas :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	31 642	0,2 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2023	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2024	36 501	0,3 %	9,41 \$	8,40 \$
2025	95 591	0,7 %	8,27 \$	7,42 \$
2026	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2027+	1 504 441	11,0 %	6,42 \$	6,37 \$
	1 668 175	12,2 %	6,60 \$	6,48 \$
<i>Wisconsin :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	323 128	2,4 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2023	165 505	1,2 %	18,35 \$	16,20 \$
2024	163 788	1,2 %	16,90 \$	16,48 \$
2025	96 600	0,7 %	17,12 \$	16,43 \$
2026	234 947	1,7 %	16,22 \$	15,45 \$
2027+	778 948	5,7 %	14,55 \$	15,08 \$
	1 762 916	12,9 %	15,70 \$	15,52 \$
<i>Total du portefeuille :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	1 380 758	10,1 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	33 852	0,2 %	s.o.	s.o.
2023	661 827	4,8 %	17,60 \$	17,58 \$
2024	1 198 207	8,8 %	16,29 \$	15,90 \$
2025	1 293 281	9,5 %	16,59 \$	16,49 \$
2026	1 638 903	12,0 %	17,06 \$	17,03 \$
2027+	7 451 641	54,6 %	14,17 \$	14,04 \$
	13 658 469	100,0 %	15,21 \$	15,07 \$

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 30 septembre 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 14,7 % du bénéfice d'exploitation net au troisième trimestre de 2023 et 11,4 % 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 20,8 % au 30 septembre 2023, comparativement à 20,2 % au 30 juin 2023. Au 30 septembre 2023, le marché des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles du portefeuille d'Artis était occupé à 85,5 %, comparativement à 86,2 % au 30 juin 2023. Pour le reste de 2023, une superficie de 35 075 pieds carrés devra être relouée, soit 0,3 % de la SLB du portefeuille global; 21,6 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2023. Des contrats de location couvrant 77,5 % 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 13,6 % du bénéfice d'exploitation net au troisième trimestre de 2023 et 12,6 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 30 septembre 2023, le portefeuille du marché des immeubles de bureaux de la région de Madison d'Artis était occupé à 81,7 %, en hausse par rapport à 81,5 % au 30 juin 2023. Pour le reste de 2023, une superficie de 165 505 pieds carrés devra être relouée, soit 1,2 % de la SLB du portefeuille global; 38,5 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2023. Des contrats de location couvrant 54,1 % 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 9,0 % du bénéfice d'exploitation net au troisième trimestre de 2023 et 5,9 % 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 28,6 % au 30 septembre 2023, comparativement à 24,6 % au 30 juin 2023. Au 30 septembre 2023, le taux d'occupation du marché des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix du portefeuille d'Artis était de 92,1 %, comparativement à 93,4 % au 30 juin 2023. Pour le reste de 2023, une superficie de 42 050 pieds carrés devra être relouée, soit 0,3 % de la SLB du portefeuille global; 22,5 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2023. Des contrats de location couvrant 59,8 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix d'Artis viendront à expiration en 2027 ou par la suite.

Marché des immeubles de bureaux de Winnipeg

Le marché des immeubles de bureaux de Winnipeg représente 8,9 % du bénéfice d'exploitation net au troisième trimestre de 2023 et 10,8 % 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 17,4 % au 30 septembre 2023, comparativement à 17,0 % au 30 juin 2023. Au 30 septembre 2023, le taux d'occupation du marché des immeubles de bureaux de Winnipeg du portefeuille d'Artis était de 81,8 %, comparativement à 82,7 % au 30 juin 2023. Pour le reste de 2023, une superficie de 97 466 pieds carrés devra être relouée, soit 0,7 % de la SLB du portefeuille global; 8,1 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2023. Des contrats de location couvrant 42,5 % de la SLB totale du marché des immeubles de bureaux de Winnipeg 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 8,3 % du bénéfice d'exploitation net au troisième trimestre de 2023 et 11,9 % 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 8,3 % au 30 septembre 2023, comparativement à 4,8 % au 30 juin 2023. Au 30 septembre 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 30 juin 2023. 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 91,9 % de la SLB totale du marché des immeubles industriels de la région du Grand Houston viendront à expiration en 2027 ou par la suite.

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Produits				
Produits locatifs	85 376 \$	98 024 \$	270 726 \$	291 136 \$
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(6 026)	(6 269)	(18 418)	(19 104)
Ajustements des loyers de manière linéaire	714	424	2 045	955
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	348	1 935	592	5 423
	80 412	94 114	254 945	278 410
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	36 675	40 398	116 280	120 807
Bénéfice d'exploitation net	43 737 \$	53 716 \$	138 665 \$	157 603 \$

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 278 \$ (cumul annuel – 434 \$) au troisième trimestre de 2023, comparativement à 293 \$ (cumul annuel – 628 \$) au troisième trimestre de 2022.

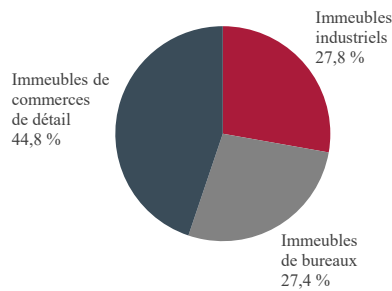
Bénéfice d'exploitation net par catégorie d'actifs

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2023	2022	Variation	2023	2022	Variation
Canada :						
Immeubles industriels	5 474 \$	5 483 \$	(9) \$	16 585 \$	16 428 \$	157 \$
Immeubles de bureaux	5 392	5 769	(377)	15 927	17 705	(1 778)
Immeubles de commerces de détail	8 805	10 903	(2 098)	29 558	32 595	(3 037)
	19 671	22 155	(2 484)	62 070	66 728	(4 658)
États-Unis :						
Immeubles industriels	7 709	11 895	(4 186)	26 499	34 693	(8 194)
Immeubles de bureaux	16 295	19 663	(3 368)	50 083	56 121	(6 038)
	24 004	31 558	(7 554)	76 582	90 814	(14 232)
Total du portefeuille :						
Immeubles industriels	13 183	17 378	(4 195)	43 084	51 121	(8 037)
Immeubles de bureaux	21 687	25 432	(3 745)	66 010	73 826	(7 816)
Immeubles de commerces de détail	8 805	10 903	(2 098)	29 558	32 595	(3 037)
	43 675	53 713	(10 038)	138 652	157 542	(18 890)
FPI	62	3	59	13	61	(48)
Bénéfice d'exploitation net	43 737 \$	53 716 \$	(9 979) \$	138 665 \$	157 603 \$	(18 938) \$

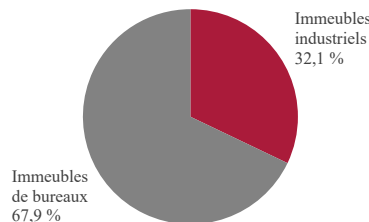
Au troisième trimestre de 2023, les segments des immeubles de commerces de détail au Canada et des immeubles industriels aux États-Unis ont enregistré une diminution, principalement en raison des cessions. Le segment des immeubles de bureaux aux États-Unis a enregistré une diminution principalement en raison du taux d'inoccupation d'un immeuble en cours de réaménagement, facteur contrebalancé en partie par la hausse du taux d'occupation dans certains immeubles.

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

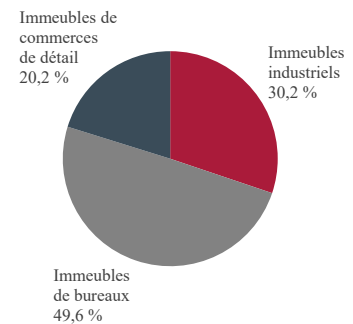
Portefeuille au Canada (T3 2023)



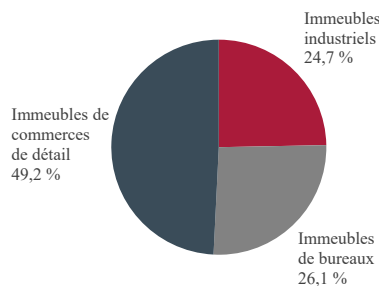
Portefeuille aux États-Unis (T3 2023)



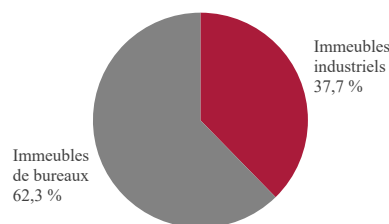
Total du portefeuille (T3 2023)



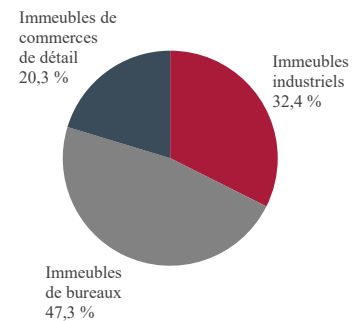
Portefeuille au Canada (T3 2022)



Portefeuille aux États-Unis (T3 2022)



Total du portefeuille (T3 2022)



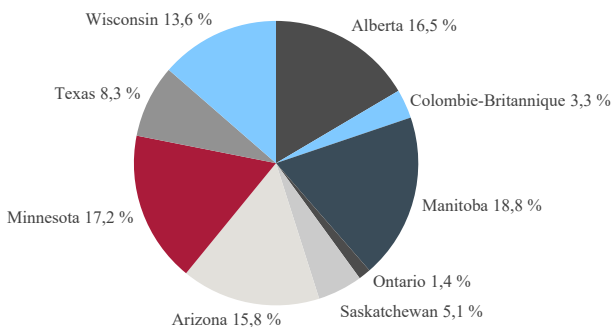
Bénéfice d'exploitation net par région

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2023	2022	Variation	2023	2022	Variation
Canada :						
Alberta	7 197 \$	8 983 \$	(1 786) \$	23 548 \$	27 045 \$	(3 497) \$
Colombie-Britannique	1 435	1 461	(26)	4 306	4 358	(52)
Manitoba	8 194	8 851	(657)	25 704	26 100	(396)
Ontario	629	620	9	2 097	2 674	(577)
Saskatchewan	2 216	2 240	(24)	6 415	6 551	(136)
	19 671	22 155	(2 484)	62 070	66 728	(4 658)
États-Unis :						
Arizona	6 925	6 540	385	20 581	16 947	3 634
Colorado	(6)	2 390	(2 396)	1 341	8 132	(6 791)
Minnesota	7 518	13 713	(6 195)	26 165	39 187	(13 022)
New York	—	475	(475)	—	1 404	(1 404)
Texas	3 642	2 231	1 411	10 772	6 608	4 164
Wisconsin	5 925	6 209	(284)	17 723	18 536	(813)
	24 004	31 558	(7 554)	76 582	90 814	(14 232)
Total du portefeuille	43 675	53 713	(10 038)	138 652	157 542	(18 890)
FPI	62	3	59	13	61	(48)
Bénéfice d'exploitation net	43 737 \$	53 716 \$	(9 979) \$	138 665 \$	157 603 \$	(18 938) \$

Au troisième trimestre de 2023, les régions de l'Alberta et du Minnesota ont été touchées principalement par les cessions. Le Colorado a enregistré une baisse principalement en raison du taux d'occupation d'un immeuble en cours de réaménagement. Le Texas, le Minnesota et l'Arizona ont également été touchés par la hausse du taux d'occupation de certains immeubles.

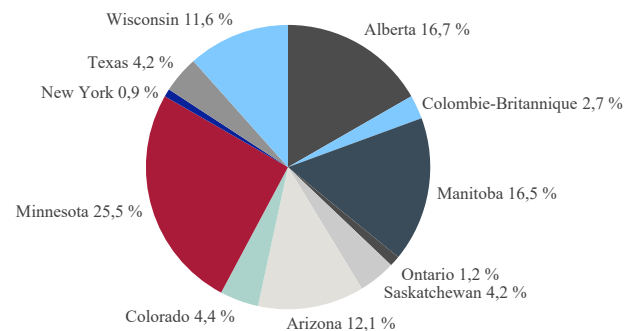
Le portefeuille aux États-Unis a également subi l'incidence du taux de change.

Total du portefeuille (T3 2023)



Canada	45,1 %
États-Unis	54,9 %

Total du portefeuille (T3 2022)



Canada	41,3 %
États-Unis	58,7 %

ANALYSE DU BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES COMPARABLES

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

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

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

Rapprochement du bénéfice d'exploitation net

	Trimestres clos les			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
Bénéfice d'exploitation net	43 737 \$	53 716 \$			138 665 \$	157 603 \$		
Ajouter (déduire) le bénéfice d'exploitation net des éléments suivants :								
Ententes de coentreprises	3 295	2 474			8 007	7 338		
Cessions et cessions inconditionnelles	278	(9 643)			(2 959)	(25 626)		
Immeubles destinés à l'aménagement et au réaménagement	(53)	(2 355)			(3 056)	(6 861)		
Ajustements au titre des revenus liés à la résiliation de contrats de location	(286)	(122)			(34)	(915)		
Autres	(17)	301			352	96		
	3 217	(9 345)			2 310	(25 968)		
Ajustements des loyers de manière linéaire ¹	(952)	(840)			(1 998)	(2 241)		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits ¹	6 116	5 653			18 298	17 437		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	52 118 \$	49 184 \$	2 934 \$	6,0 %	157 275 \$	146 831 \$	10 444 \$	7,1 %

1. Comprend les ententes de coentreprises.

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

	Trimestres clos les			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
Immeubles industriels	16 242 \$	13 393 \$	2 849 \$	21,3 %	46 963 \$	41 612 \$	5 351 \$	12,9 %
Immeubles de bureaux	26 530	26 200	330	1,3 %	80 343	75 214	5 129	6,8 %
Immeubles de commerces de détail	9 346	9 591	(245)	(2,6) %	29 969	30 005	(36)	(0,1) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	52 118 \$	49 184 \$	2 934 \$	6,0 %	157 275 \$	146 831 \$	10 444 \$	7,1 %

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	7 398 \$	7 369 \$	29 \$	0,4 %	22 100 \$	22 185 \$	(85) \$	(0,4) %
Immeubles de bureaux	7 076	6 984	92	1,3 %	21 045	20 872	173	0,8 %
Immeubles de commerces de détail	9 346	9 591	(245)	(2,6) %	29 969	30 005	(36)	(0,1) %
Total – Canada	23 820	23 944	(124)	(0,5) %	73 114	73 062	52	0,1 %
États-Unis :								
Immeubles industriels	6 594	4 612	1 982	43,0 %	18 477	15 161	3 316	21,9 %
Immeubles de bureaux	14 508	14 711	(203)	(1,4) %	44 074	42 337	1 737	4,1 %
Total – États-Unis	21 102	19 323	1 779	9,2 %	62 551	57 498	5 053	8,8 %
Total en monnaie fonctionnelle	44 922	43 267	1 655	3,8 %	135 665	130 560	5 105	3,9 %
Incidence du taux de change	7 196	5 917	1 279	21,6 %	21 610	16 271	5 339	32,8 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	52 118 \$	49 184 \$	2 934 \$	6,0 %	157 275 \$	146 831 \$	10 444 \$	7,1 %

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
Alberta	8 683 \$	8 994 \$	(311) \$	(3,5) %	26 800 \$	27 685 \$	(885) \$	(3,2) %
Colombie-Britannique	1 663	1 667	(4)	(0,2) %	4 970	4 989	(19)	(0,4) %
Manitoba	10 347	10 139	208	2,1 %	31 925	31 009	916	3,0 %
Ontario	713	716	(3)	(0,4) %	2 131	2 152	(21)	(1,0) %
Saskatchewan	2 414	2 428	(14)	(0,6) %	7 288	7 227	61	0,8 %
Arizona	5 756	5 636	120	2,1 %	17 100	14 832	2 268	15,3 %
Colorado	567	661	(94)	(14,2) %	1 797	2 024	(227)	(11,2) %
Minnesota	6 024	5 347	677	12,7 %	19 027	17 221	1 806	10,5 %
Texas	3 759	2 406	1 353	56,2 %	9 034	7 252	1 782	24,6 %
Wisconsin	4 996	5 273	(277)	(5,3) %	15 593	16 169	(576)	(3,6) %
Total en monnaie fonctionnelle	44 922	43 267	1 655	3,8 %	135 665	130 560	5 105	3,9 %
Incidence du taux de change	7 196	5 917	1 279	21,6 %	21 610	16 271	5 339	32,8 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	52 118 \$	49 184 \$	2 934 \$	6,0 %	157 275 \$	146 831 \$	10 444 \$	7,1 %

Taux d'occupation des immeubles comparables

Région	Aux 30 septembre	
	2023	2022
Canada :		
Alberta	84,8 %	88,5 %
Colombie-Britannique	92,9 %	94,0 %
Manitoba	90,8 %	90,0 %
Ontario	100,0 %	100,0 %
Saskatchewan	96,9 %	99,8 %
Total – Canada	89,7 %	90,8 %
États-Unis :		
Arizona	96,3 %	94,6 %
Colorado	69,9 %	73,8 %
Minnesota	88,2 %	77,4 %
Texas	98,6 %	70,7 %
Wisconsin	81,7 %	85,0 %
Total – États-Unis	90,9 %	80,8 %
Total	90,4 %	85,2 %

Catégorie d'actifs	Aux 30 septembre	
	2023	2022
Immeubles industriels	97,4 %	83,5 %
Immeubles de bureaux	84,2 %	85,5 %
Immeubles de commerces de détail	87,1 %	90,6 %
Total	90,4 %	85,2 %

PRODUITS D'INTÉRÊTS ET AUTRES PRODUITS

Les produits d'intérêts et autres produits se sont chiffrés à 8 385 \$ (cumul annuel – 23 307 \$) au troisième trimestre de 2023, comparativement à 5 261 \$ (cumul annuel – 13 355 \$) au troisième trimestre de 2022. La variation est principalement attribuable aux produits d'intérêts sur les placements dans des parts privilégiées de 7 731 \$ (cumul annuel – 21 681 \$) au troisième trimestre de 2023, comparativement à 4 740 \$ (cumul annuel – 10 757 \$) au troisième trimestre de 2022, ce qui s'explique en partie par des produits d'intérêts additionnels de 1 834 \$ enregistrés au troisième trimestre de 2023 (cumul annuel – 5 213 \$), 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 2 620 \$ (cumul annuel – 9 864 \$) au troisième trimestre de 2023, comparativement à 3 095 \$ (cumul annuel – 6 270 \$) au troisième 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 en %	Périodes de neuf mois closes les			Variation en %
	30 septembre 2023	30 septembre 2022	Variation		30 septembre 2023	30 septembre 2022	Variation	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	11 008 \$	7 948 \$	3 060 \$		29 140 \$	23 011 \$	6 129 \$	
Débitures de premier rang non garanties	5 033	5 365	(332)		15 632	12 254	3 378	
Facilités de crédit ¹	10 212	9 304	908		35 868	20 698	15 170	
Actions privilégiées ¹	46	46	—		138	137	1	
	26 299	22 663	3 636	16,0 %	80 778	56 100	24 678	44,0 %
Incidence du taux de change	2 796	1 801	995		8 282	4 324	3 958	
Total des charges d'intérêts	29 095 \$	24 464 \$	4 631 \$	18,9 %	89 060 \$	60 424 \$	28 636 \$	47,4 %

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

Au cours du troisième trimestre de 2023, les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et les autres emprunts ont subi l'incidence d'un nouveau financement hypothécaire et 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 débiteures de premier rang non garanties ont diminué en raison du remboursement des débiteures de premier rang non garanties de série D le 18 septembre 2023. Les charges d'intérêts sur les facilités de crédit ont augmenté, principalement en raison des fluctuations des montants prélevés sur les facilités de crédit renouvelables et de l'augmentation des taux d'intérêt variables.

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

Au 30 septembre 2023, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles se chiffrait à 6,63 %, comparativement à 4,84 % au 31 décembre 2022. Au 30 septembre 2023, le taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles se chiffrait à 6,20 %, comparativement à 4,46 % au 31 décembre 2022.

CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres clos les			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les			Variation en %
	30 septembre 2023	30 septembre 2022	Variation		30 septembre 2023	30 septembre 2022	Variation	
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	321 \$	427 \$	(106) \$	(24,8) %	1 392 \$	1 347 \$	45 \$	3,3 %
Frais de société ouverte	116	(85)	201	(236,5) %	546	776	(230)	(29,6) %
Salaires et avantages	499	336	163	48,5 %	1 520	2 214	(694)	(31,3) %
Amortissement des immobilisations corporelles	314	314	—	0,0 %	915	942	(27)	(2,9) %
Frais généraux et administratifs	142	236	(94)	(39,8) %	477	624	(147)	(23,6) %
Total des charges générales	1 392 \$	1 228 \$	164 \$	13,4 %	4 850 \$	5 903 \$	(1 053) \$	(17,8) %

Au troisième trimestre de 2023, les charges générales se sont élevées à 1 392 \$ (cumul annuel – 4 850 \$), ou 1,7 % (cumul annuel – 1,9 %) du total des produits, comparativement à 1 228 \$ (cumul annuel – 5 903 \$), ou 1,3 % (cumul annuel – 2,1 %) du total des produits au troisième 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 218 \$ (cumul annuel – profit de 635 \$) au troisième trimestre de 2023, comparativement à un profit lié à la juste valeur de 412 \$ (cumul annuel – profit de 477 \$) au troisième trimestre de 2022.

Les salaires et avantages comprennent un profit lié à la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts de 243 \$ (cumul annuel – profit de 764 \$) au troisième trimestre de 2023, comparativement à un profit lié à la juste valeur de 461 \$ (cumul annuel – profit de 337 \$) au troisième 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 \$ (cumul annuel – 707 \$) au troisième trimestre de 2023, comparativement à 447 \$ (cumul annuel – 1 131 \$) au troisième 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 LIÉE À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à l'autre sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat net à titre de profits ou de pertes liés à la juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de la capitalisation globale à l'actif. Les évaluations externes sont effectuées pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs du portefeuille de la FPI. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement individuels découlent des variations du bénéfice projeté et des projections des flux de trésorerie relativement à ces immeubles ainsi que des variations des taux de capitalisation et d'actualisation appliqués. Au troisième trimestre de 2023, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement s'est établie à 87 675 \$ (cumul annuel – perte de 224 483 \$), comparativement à une perte de 74 072 \$ (cumul annuel – perte de 21 898 \$) au troisième trimestre de 2022. La perte liée à la juste valeur au troisième trimestre de 2023 s'explique principalement par la hausse des taux de capitalisation sur les marchés des immeubles de bureaux au Canada et aux États-Unis.

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

	Trimestre clos le 30 septembre 2023	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023
Canada :		
Immeubles industriels	(3 486) \$	(5 857) \$
Immeubles de bureaux	(34 287)	(54 006)
Immeubles de commerces de détail	605	5 533
Immeubles résidentiels	1 518	(7 054)
	(35 650)	(61 384)
États-Unis :		
Immeubles industriels	(6 340)	(26 373)
Immeubles de bureaux	(45 685)	(136 726)
	(52 025)	(163 099)
Total du portefeuille :		
Immeubles industriels	(9 826)	(32 230)
Immeubles de bureaux	(79 972)	(190 732)
Immeubles de commerces de détail	605	5 533
Immeubles résidentiels	1 518	(7 054)
Total du portefeuille	(87 675) \$	(224 483) \$

(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 1 069 \$ (cumul annuel – perte de 3 550 \$) au troisième trimestre de 2023, contre un profit latent de 4 209 \$ (cumul annuel – profit de 19 242 \$) au troisième 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 21 855 \$ (cumul annuel – perte de 50 089 \$) au troisième trimestre de 2023, comparativement à une perte de 20 019 \$ (cumul annuel – perte de 59 088 \$) au troisième trimestre de 2022.

(PERTE) PROFIT DE CHANGE

Artis détenait certains actifs et passifs monétaires libellés en dollars américains, y compris de la trésorerie et une tranche de ses facilités de crédit à terme renouvelables. (La perte) le profit de change tient essentiellement à la réévaluation de ces actifs et de ces passifs en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du bilan. La FPI a comptabilisé une perte de change de 2 485 \$ (cumul annuel – profit de 3 052 \$) au troisième trimestre de 2023, comparativement à une perte de 6 956 \$ (cumul annuel – perte de 8 266 \$) au troisième 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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Charge (économie) d'impôt exigible	67 \$	(44) \$	524 \$	314 \$
(Économie) charge d'impôt différé, montant net	(1 295)	(10 884)	(9 196)	19 935
(Économie) charge d'impôt sur le résultat	(1 228) \$	(10 928) \$	(8 672) \$	20 249 \$

L'économie d'impôt différé comptabilisée au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023 est principalement attribuable à la quote-part de la perte nette d'Iris pour la période revenant à la FPI. L'impôt différé est comptabilisé au taux d'imposition applicable au bénéfice non distribué. L'impôt sur le résultat réellement exigible devrait être moindre en raison des remboursements au titre des dividendes.

AUTRES ÉLÉMENTS DE BÉNÉFICE GLOBAL (DE PERTE GLOBALE)

Les autres éléments de bénéfice global (de perte globale) comprenaient un profit de change latent de 27 270 \$ (cumul annuel – perte de 4 127 \$) au troisième trimestre de 2023, comparativement à un profit de 103 317 \$ (cumul annuel – profit de 130 189 \$) au troisième 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 conforme aux directives de l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALpac »), publiées en janvier 2022, sauf pour la réintégration des charges liées à l'examen stratégique d'un montant de 179 \$ (cumul annuel – 179 \$) au troisième trimestre de 2023. Même si la réintégration de ces charges pour calculer les FTO et les FTOA n'est pas conforme aux directives de la REALpac, la direction est d'avis que cela donne une représentation plus juste des FTO récurrents et des FTOA récurrents. 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.

Avant le 30 juin 2023, la FPI ajustait les FTO et les FTOA pour tenir compte de l'incidence du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres. Avec prise d'effet le 30 juin 2023, la FPI calcule les FTO et les FTOA compte non tenu de l'incidence du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres. La FPI présente le calcul compte tenu de l'incidence de ces transactions séparément aux fins de la présentation de l'information. Se reporter à la rubrique « FTO et FTOA après ajustement pour tenir compte de l'incidence de la perte réalisée sur les titres de capitaux propres » qui figure à la page suivante du présent rapport de gestion.

FTO et FTOA

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
(Perte nette) bénéfice net	(137 516) \$	(94 450) \$			(245 231) \$	123 007 \$		
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 026	6 269			18 418	19 104		
Hausse des frais de location	524	662			1 818	2 327		
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	62	60			186	177		
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	(461)	(1 019)			(1 399)	(1 290)		
Charges liées à l'examen stratégique	179	—			179	—		
Ajustements liés aux placements mis en équivalence	52 257	48 585			62 481	(91 351)		
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	87 675	74 072			224 483	21 898		
Perte liée à la juste valeur sur instruments financiers	22 727	15 544			53 931	39 205		
Perte (profit) de change	2 485	6 956			(3 052)	8 266		
(Économie) charge d'impôt différé	(1 295)	(10 884)			(9 196)	19 935		
Distributions sur parts privilégiées	(3 162)	(4 243)			(9 354)	(12 779)		
FTO	29 501 \$	41 552 \$	(12 051) \$	(29,0) %	93 264 \$	128 499 \$	(35 235) \$	(27,4) %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables	(1 790) \$	(2 012) \$			(5 418) \$	(5 787) \$		
Ajustements des loyers de manière linéaire	(714)	(424)			(2 045)	(955)		
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables	(550)	(1 100)			(1 800)	(3 300)		
Réserve au titre des frais de location	(7 500)	(8 000)			(22 900)	(24 000)		
Ajustements liés aux placements mis en équivalence	(2 307)	(1 511)			(6 521)	(4 814)		
FTOA	16 640 \$	28 505 \$	(11 865) \$	(41,6) %	54 580 \$	89 643 \$	(35 063) \$	(39,1) %

Au troisième trimestre de 2023, les FTO ont été principalement touchés par la diminution du bénéfice d'exploitation net en raison des cessions effectuées en 2022 et en 2023 et la hausse des charges d'intérêts, facteurs contrebalancés en partie par la hausse des autres produits découlant du placement en parts privilégiées dans le cadre de la transaction relative à Cominar et par la diminution des distributions sur parts privilégiées en raison du rachat des parts privilégiées de série A en septembre 2022.

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 troisième trimestre de 2023, environ 66,7 % (cumul annuel – 68,0 %) de cet amortissement était recouvrable auprès des locataires, comparativement à 74,5 % (cumul annuel – 74,1 %) au troisième 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 après ajustement pour tenir compte de l'incidence (de la perte) du profit réalisé sur les titres de capitaux propres

La FPI calcule également les FTO et les FTOA après ajustement pour tenir compte du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres. Même si ces ajustements 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 fournissent de l'information pertinente. Le profit (la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres découle des activités de cession des titres de capitaux propres et pourrait ne pas être récurrent au cours de trimestres futurs.

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
FTO	29 501 \$	41 552 \$			93 264 \$	128 499 \$		
Ajouter (déduire) :								
(Perte) profit réalisé sur les titres de capitaux propres	(1 922)	862			(20 683)	862		
FTO après ajustement pour tenir compte (de la perte) du profit réalisé sur les titres de capitaux propres	27 579 \$	42 414 \$	(14 835) \$	(35,0) %	72 581 \$	129 361 \$	(56 780) \$	(43,9) %
FTOA	16 640 \$	28 505 \$			54 580 \$	89 643 \$		
Ajouter (déduire):								
(Perte) profit réalisé sur les titres de capitaux propres	(1 922)	862			(20 683)	862		
FTOA après ajustement pour tenir compte (de la perte) du profit réalisé sur les titres de capitaux propres	14 718 \$	29 367 \$	(14 649) \$	(49,9) %	33 897 \$	90 505 \$	(56 608) \$	(62,5) %

FTO et FTOA par part

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

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

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Nombre de parts de base	109 216 628	115 787 788	112 422 202	118 657 925
Ajouter :				
Parts assujetties à des restrictions	484 368	450 989	437 958	401 654
Parts différées	283 317	180 881	260 554	167 358
Nombre de parts diluées	109 984 313	116 419 658	113 120 714	119 226 937

FTO et FTOA par part

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
FTO par part :								
De base	0,27 \$	0,36 \$	(0,09) \$	(25,0) %	0,83 \$	1,08 \$	(0,25) \$	(23,1) %
Dilués	0,27	0,36	(0,09)	(25,0) %	0,82	1,08	(0,26)	(24,1) %
FTOA par part :								
De base	0,15 \$	0,25 \$	(0,10) \$	(40,0) %	0,49 \$	0,76 \$	(0,27) \$	(35,5) %
Dilués	0,15	0,24	(0,09)	(37,5) %	0,48	0,75	(0,27)	(36,0) %

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.

FTO et FTOA par part, après ajustement pour tenir compte de l'incidence (de la perte) du profit réalisé sur les titres de capitaux propres

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
FTO par part, après ajustement pour tenir compte de l'incidence (de la perte) du profit réalisé sur les titres de capitaux propres :								
De base	0,25 \$	0,37 \$	(0,12) \$	(32,4) %	0,65 \$	1,09 \$	(0,44) \$	(40,4) %
Dilués	0,25	0,36	(0,11)	(30,6) %	0,64	1,08	(0,44)	(40,7) %
FTOA par part, après ajustement pour tenir compte de l'incidence (de la perte) du profit réalisé sur les titres de capitaux propres :								
De base	0,13 \$	0,25 \$	(0,12) \$	(48,0) %	0,30 \$	0,76 \$	(0,46) \$	(60,5) %
Dilués	0,13	0,25	(0,12)	(48,0) %	0,30	0,76	(0,46)	(60,5) %

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 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
Distributions par part ordinaire	0,15 \$	0,15 \$			0,45 \$	0,45 \$		
FTO par part	0,27	0,36			0,82	1,08		
Ratio de distribution des FTO	55,6 %	41,7 %	13,9 %		54,9 %	41,7 %	13,2 %	
Distributions par part ordinaire	0,15 \$	0,15 \$			0,45 \$	0,45 \$		
FTOA par part	0,15	0,24			0,48	0,75		
Ratio de distribution des FTOA	100,0 %	62,5 %	37,5 %		93,8 %	60,0 %	33,8 %	

SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF

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

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

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Immeubles de placement	2 755 049 \$	3 156 206 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	203 212	191 552
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	269 372	335 813
Total	3 227 633 \$	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	9 690
Immeubles de placement en cours d'aménagement	10 614
Intérêts capitalisés ¹	1 483
Commissions de location	4 234
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 331
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	3 597
Cessions	(287 279)
Perte de change	(40 014)
Perte liée à la juste valeur	(136 808)
Solde au 30 juin 2023	3 250 419 \$
Entrées :	
Dépenses d'investissement	
Immeubles de placement	8 767
Immeubles de placement en cours d'aménagement	14 170
Intérêts capitalisés ¹	916
Commissions de location	1 305
Ajustements des loyers de manière linéaire	714
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	7 673
Cession	(3 269)
Profit de change	34 613
Perte liée à la juste valeur	(87 675)
Solde au 30 septembre 2023	3 227 633 \$

1. Au troisième 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 7,04 % (cumul annuel – 6,84 %).

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 composants des immeubles existants, comme les toitures, les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation et les parcs de stationnement.

	Trimestres clos les			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les			Variation en %
	30 septembre 2023	2022	Variation		30 septembre 2023	2022	Variation	
Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement	14 170 \$	15 382 \$	(1 212) \$		24 784 \$	51 968 \$	(27 184) \$	
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :								
Recouvrables auprès des locataires	24	603	(579)		707	1 285	(578)	
Non recouvrables	6 496	6 004	492		13 889	11 785	2 104	
Dépenses d'entretien des immeubles :								
Recouvrables auprès des locataires	1 772	2 595	(823)		2 915	4 344	(1 429)	
Non recouvrables	475	1 274	(799)		946	2 748	(1 802)	
Total des dépenses d'investissement	22 937 \$	25 858 \$	(2 921) \$	(11,3) %	43 241 \$	72 130 \$	(28 889) \$	(40,1) %

Dépenses d'investissement par catégorie d'actifs

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	690 \$	363 \$	327 \$		758 \$	519 \$	239 \$	
Immeubles de bureaux	2 310	2 161	149		7 341	4 776	2 565	
Immeubles de commerces de détail	321	624	(303)		317	901	(584)	
Immeubles résidentiels	8 889	6 991	1 898		16 365	27 375	(11 010)	
	12 210	10 139	2 071		24 781	33 571	(8 790)	
États-Unis :								
Immeubles industriels	2 267	9 815	(7 548)		3 409	27 911	(24 502)	
Immeubles de bureaux	8 460	5 904	2 556		15 051	10 648	4 403	
	10 727	15 719	(4 992)		18 460	38 559	(20 099)	
Total du portefeuille :								
Immeubles industriels	2 957	10 178	(7 221)		4 167	28 430	(24 263)	
Immeubles de bureaux	10 770	8 065	2 705		22 392	15 424	6 968	
Immeubles de commerces de détail	321	624	(303)		317	901	(584)	
Immeubles résidentiels	8 889	6 991	1 898		16 365	27 375	(11 010)	
Total du portefeuille	22 937 \$	25 858 \$	(2 921) \$	(11,3) %	43 241 \$	72 130 \$	(28 889) \$	(40,1) %

Au troisième trimestre de 2023, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 8 889 \$ pour le 300 Main et de 3 663 \$ pour le 161 Inverness.

Au troisième trimestre de 2022, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 8 299 \$ pour le Blaine 35 I et le Blaine 35 II et de 6 991 \$ pour le 300 Main.

Frais de location par type

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

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
Frais de location liés aux immeubles de placement :								
Avantages incitatifs à la location	12 799 \$	7 790 \$	5 009 \$		28 160 \$	27 605 \$	555 \$	
Commissions de location	1 238	3 766	(2 528)		4 235	8 974	(4 739)	
Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement :								
Avantages incitatifs à la location	765	121	644		1 267	914	353	
Commissions de location	67	9	58		1 304	199	1 105	
Total des frais de location	14 869 \$	11 686 \$	3 183 \$	27,2 %	34 966 \$	37 692 \$	(2 726) \$	(7,2) %

Frais de location par catégorie d'actifs

	Trimestres clos les			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les			Variation en %
	30 septembre		Variation		30 septembre		Variation	
	2023	2022			2023	2022		
Canada :								
Immeubles industriels	1 202 \$	749 \$	453 \$		3 083 \$	1 938 \$	1 145 \$	
Immeubles de bureaux	445	356	89		951	1 436	(485)	
Immeubles de commerces de détail	910	1 213	(303)		2 304	2 831	(527)	
Immeubles résidentiels	—	—	—		—	448	(448)	
	2 557	2 318	239		6 338	6 653	(315)	
États-Unis :								
Immeubles industriels	1 690	2 930	(1 240)		5 006	6 164	(1 158)	
Immeubles de bureaux	10 622	6 438	4 184		23 622	24 875	(1 253)	
	12 312	9 368	2 944		28 628	31 039	(2 411)	
Total du portefeuille :								
Immeubles industriels	2 892	3 679	(787)		8 089	8 102	(13)	
Immeubles de bureaux	11 067	6 794	4 273		24 573	26 311	(1 738)	
Immeubles de commerces de détail	910	1 213	(303)		2 304	2 831	(527)	
Immeubles résidentiels	—	—	—		—	448	(448)	
Total des frais de location	14 869 \$	11 686 \$	3 183 \$	27,2 %	34 966 \$	37 692 \$	(2 726) \$	(7,2) %

Cession

Au cours du troisième trimestre de 2023, Artis a vendu un immeuble de bureau au Canada pour un prix de vente de 3 450 \$. Le produit de la vente, déduction faite des coûts de 183 \$, s'est chiffré à 3 267 \$.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Au 30 septembre 2023, la FPI avait sept immeubles de bureaux, deux immeubles industriels, un immeuble de commerces de détail, un parc de stationnement et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement situés au Canada, ainsi que quatre immeubles de bureaux situés aux États-Unis, d'une juste valeur totale de 269 372 \$, qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Au 30 septembre 2023, ces immeubles avaient été activement commercialisés en vue de la vente ou étaient visés par des ententes de vente inconditionnelle ou conditionnelle.

Profit de change sur les immeubles de placement

Au troisième trimestre de 2023, le profit de change sur les immeubles de placement s'est établi à 34 613 \$ 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 1,3240 au 30 juin 2023 à 1,3520 au 30 septembre 2023.

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

Au cours du troisième trimestre de 2023, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur des immeubles de placement de 87 675 \$ (cumul annuel – perte de 224 483 \$), contre une perte de 74 072 \$ (cumul annuel – perte de 21 898 \$) au troisième trimestre de 2022. La perte liée à la juste valeur au troisième trimestre de 2023 s'explique principalement par l'augmentation des taux de capitalisation sur les marchés des immeubles de bureaux 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 4,00 % à 9,50 %.

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

	30 septembre 2023			31 décembre 2022		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles industriels :						
Portefeuille d'immeubles industriels au Canada	9,50 %	4,00 %	6,53 %	8,50 %	3,75 %	6,23 %
Portefeuille d'immeubles industriels aux États-Unis	8,00 %	5,25 %	5,85 %	7,75 %	5,00 %	5,49 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels	9,50 %	4,00 %	6,19 %	8,50 %	3,75 %	5,81 %
Immeubles de bureaux :						
Portefeuille d'immeubles de bureaux au Canada	8,50 %	4,25 %	6,42 %	8,25 %	4,25 %	6,21 %
Portefeuille d'immeubles de bureaux aux États-Unis	9,00 %	7,00 %	7,89 %	8,25 %	6,25 %	7,35 %
Total du portefeuille d'immeubles de bureaux	9,00 %	4,25 %	7,38 %	8,25 %	4,25 %	6,94 %
Immeubles de commerces de détail :						
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail au Canada	8,75 %	6,00 %	6,87 %	8,75 %	6,00 %	6,65 %
Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail	8,75 %	6,00 %	6,87 %	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	9,50 %	4,00 %	6,36 %	8,75 %	3,75 %	6,20 %
Portefeuille aux États-Unis	9,00 %	5,25 %	7,19 %	8,25 %	5,00 %	6,66 %
Total du portefeuille	9,50 %	4,00 %	6,72 %	8,75 %	3,75 %	6,40 %

Placements privilégiés

Au 30 septembre 2023, la FPI détenait des placements privilégiés d'un montant de 135 865 \$, comparativement à 114 184 \$ au 31 décembre 2022. La variation est attribuable aux parts privilégiées de second rang reçues à titre de rendement réinvesti en guise de produits d'intérêts d'un montant de 21 681 \$.

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 30 septembre 2023, la FPI détenait des placements dans des titres de capitaux propres d'un montant de 133 774 \$, 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	(119 671)
Perte liée à la juste valeur	(28 234)
Solde au 30 juin 2023	168 863
Achats	1 125
Cessions	(14 359)
Perte liée à la juste valeur	(21 855)
Solde au 30 septembre 2023	133 774 \$

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 32 046 \$ au 30 septembre 2023, comparativement à 38 695 \$ au 31 décembre 2022.

Débiteurs

Le tableau suivant présente les débiteurs impayés d'Artis au 30 septembre 2023.

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Loyers à recevoir	5 477 \$	5 229 \$
Loyers reportés à recevoir	187	238
Correction de valeur pour créances douteuses	(1 973)	(2 187)
Revenus de recouvrement courus	3 465	3 470
Autres sommes à recevoir	7 594	10 557
	14 750 \$	17 307 \$

Trésorerie

Au 30 septembre 2023, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 34 728 \$, 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 1,9 an au 30 septembre 2023, ce qui représente une hausse par rapport à 1,6 an au 31 décembre 2022.

Les tableaux suivants présentent les emprunts hypothécaires et les autres emprunts d'Artis au 30 septembre 2023.

	Canada		États-Unis		Total du portefeuille	
	30 septembre 2023	31 décembre 2022	30 septembre 2023	31 décembre 2022	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires à taux fixe	230 344 \$	285 848 \$	47 919 \$	48 750 \$	278 263 \$	334 598 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :						
Couverts	—	25 575	44 685	191 561	44 685	217 136
Non couverts	186 327	4 097	396 355	310 905	582 682	315 002
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	—	—	83	782	83	782
Coûts de financement	(2 853)	(1 476)	(1 518)	(1 344)	(4 371)	(2 820)
	413 818 \$	314 044 \$	487 524 \$	550 654 \$	901 342 \$	864 698 \$

Au 30 septembre 2023, la dette hypothécaire à taux variable non couverte en pourcentage de la dette totale, y compris les facilités de crédit et les débiteures, s'établissait à 30,3 %, 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

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Portefeuille au Canada :		
Immeubles industriels	47 126 \$	52 618 \$
Immeubles de bureaux	53 945	51 041
Immeubles de commerces de détail	143 670	211 861
Immeubles résidentiels ¹	171 930	—
	416 671	315 520
Portefeuille aux États-Unis :		
Immeubles industriels	158 147	162 900
Immeubles de bureaux	330 812	388 316
	488 959	551 216
Total du portefeuille :		
Immeubles industriels	205 273	215 518
Immeubles de bureaux	384 757	439 357
Immeubles de commerces de détail	143 670	211 861
Immeubles résidentiels	171 930	—
Total du portefeuille	905 630 \$	866 736 \$

1. Au deuxième trimestre de 2023, Artis a obtenu un nouveau financement, lequel est garanti par un immeuble résidentiel, un immeuble de commerces de détail et un parc de stationnement.

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	176 052
Nouvel emprunt hypothécaire à taux fixe	14 750
Nouvel emprunt hypothécaire à taux variable	50 017
Majoration d'emprunts hypothécaires à taux fixe	9 997
Majoration d'un emprunt hypothécaire à taux variable	6 759
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux fixe	(35 419)
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux variable	(64 079)
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux fixe à la cession d'immeubles de placement	(55 796)
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux variable à la cession d'un immeuble de placement	(19 717)
Remboursements de capital	(10 490)
Profit de change	(12 098)
Solde au 30 juin 2023	926 712 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :	
Prélèvements sur un emprunt à la construction	2 638
Nouveaux emprunts hypothécaires à taux fixe	36 500
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux fixe	(18 821)
Remboursement d'emprunts hypothécaires ayant fait l'objet d'un swap	(19 697)
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux variable	(28 453)
Remboursements de capital	(3 801)
Perte de change	10 552
Solde au 30 septembre 2023	905 630 \$

Débentures de premier rang non garanties

Le tableau qui suit présente la série de débentures de premier rang non garanties d'Artis en circulation.

	Émission	Échéance	30 septembre 2023		31 décembre 2022		
			Taux d'intérêt	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série D	18 septembre 2020	18 septembre 2023	3,824 %	— \$	— \$	249 723 \$	250 000 \$
Série E	29 avril 2022	29 avril 2025	5,600 %	199 562	200 000	199 368	200 000
				199 562 \$	200 000 \$	449 091 \$	450 000 \$

Au 30 septembre 2023, la valeur comptable des débentures de premier rang non garanties a diminué de 249 529 \$ par rapport au 31 décembre 2022. Cette variation s'explique principalement par le remboursement des débentures de premier rang non garanties de série D le 18 septembre 2023.

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 30 septembre 2023, un montant de 567 708 \$ 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	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Facilité non renouvelable échéant le 3 avril 2023	Variable ¹	— \$	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
		250 000 \$	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 30 septembre 2023, un montant de 250 000 \$ avait été prélevé sur les facilités de crédit non renouvelables (31 décembre 2022 – 300 000 \$). La variation est attribuable au remboursement de 50 000 \$ sur la facilité non renouvelable qui est arrivée à échéance le 3 avril 2023.

Le 31 janvier 2023, la FPI a conclu une convention modifiée afin de reporter la date d'échéance de la facilité de crédit non renouvelable de 100 000 \$ au 6 février 2024. 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.

Créditeurs et autres passifs

Les créditeurs et autres passifs comprennent les distributions à payer aux porteurs de parts, d'un montant de 6 770 \$, qui ont été payées après la fin de la période.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont diminué globalement de 371 499 \$ entre le 31 décembre 2022 et le 30 septembre 2023. La diminution globale tient surtout à la perte nette de 245 231 \$, aux distributions de 59 595 \$ versées aux porteurs de parts, aux autres éléments de perte globale de 2 898 \$, au rachat de parts ordinaires pour un montant de 113 456 \$ et au rachat de parts privilégiées pour un montant de 12 913 \$ dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, contrebalancés en partie par le surplus d'apport de 62 506 \$ et par l'émission de parts ordinaires pour un montant de 88 \$.

AUTRES MESURES FINANCIÈRES

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

Valeur liquidative par part

La valeur liquidative par part est une mesure non conforme aux PCGR. Artis calcule la valeur liquidative par part en fonction de ses capitaux propres, ajustés pour tenir compte de la valeur nominale de ses parts privilégiées en circulation, divisés par le nombre total de ses parts ayant un effet dilutif en circulation.

La direction estime que cette donnée constitue une mesure pertinente des capitaux propres résiduels de la FPI qui sont disponibles à des fins de distribution à ses porteurs de parts ordinaires.

(en milliers, sauf les nombres de parts et les montants par part)	30 septembre 2023	31 décembre 2022	Variation
Capitaux propres	1 857 660 \$	2 229 159 \$	(371 499) \$
Moins la valeur nominale des capitaux propres privilégiés	(199 196)	(212 547)	13 351
Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires	1 658 464 \$	2 016 612 \$	(358 148) \$
Total du nombre de parts ayant un effet dilutif en circulation :			
Parts ordinaires	107 946 943	115 409 234	(7 462 291)
Parts assujetties à des restrictions	484 368	440 617	43 751
Parts différées	284 063	203 430	80 633
	108 715 374	116 053 281	(7 337 907)
Valeur liquidative par part	15,26 \$	17,38 \$	(2,12) \$

Les capitaux propres ont diminué en raison de la perte nette découlant de l'incidence sans effet sur la trésorerie de la perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement pour la période, des parts rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, des distributions versées aux porteurs de parts, 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.

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Total de l'actif	3 871 689 \$	4 553 913 \$
Ajouter : cumul des amortissements	11 498	10 585
Valeur comptable brute	3 883 187	4 564 498
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	901 342 \$	864 698 \$
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	23,2 %	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 débetures de premier rang non garanties, des facilités de crédit et du passif lié aux actions privilégiées, par la valeur comptable brute.

La direction estime que le ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute constitue une mesure pertinente du levier financier de la FPI. Aux termes de la déclaration de fiducie de la FPI, le ratio d'endettement total de la FPI ne peut excéder 70 % de la valeur comptable brute.

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Total de l'actif	3 871 689 \$	4 553 913 \$
Ajouter : cumul des amortissements	11 498	10 585
Valeur comptable brute	3 883 187	4 564 498
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	901 342	864 698
Passif lié aux actions privilégiées	948	950
Valeur comptable des débentures	199 562	449 091
Facilités de crédit	817 034	901 159
Total de la dette	1 918 886 \$	2 215 898 \$
Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute	49,4 %	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.

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Actifs non grevés	1 650 006 \$	2 034 409 \$
Immeubles de placement non grevés détenus en vertu d'ententes de coentreprise	49 034	50 557
Total des actifs non grevés	1 699 040	2 084 966
Débentures de premier rang non garanties	199 562	449 091
Facilités de crédit non garanties	817 034	901 159
Total de la dette non garantie	1 016 596 \$	1 350 250 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	1,67	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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
(Perte nette) bénéfice net	(137 516) \$	(94 450) \$	(245 231) \$	123 007 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 026	6 269	18 418	19 104
Ajustements des loyers de manière linéaire	(714)	(424)	(2 045)	(955)
Amortissement des immobilisations corporelles	314	314	915	942
Perte nette (bénéfice net) lié aux placements mis en équivalence	49 728	44 739	55 581	(102 855)
Distributions des placements mis en équivalence	1 017	819	2 973	3 432
Charges d'intérêts	29 095	24 464	89 060	60 424
Charges liées à l'examen stratégique	179	—	179	—
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	87 675	74 072	224 483	21 898
Perte liée à la juste valeur sur instruments financiers	22 727	15 544	53 931	39 205
Perte (profit) de change	2 485	6 956	(3 052)	8 266
(Économie) charge d'impôt sur le résultat	(1 228)	(10 928)	(8 672)	20 249
BAlIA ajusté	59 788	67 375	186 540	192 717
Charges d'intérêts	29 095	24 464	89 060	60 424
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des coûts de financement	(865)	(862)	(2 604)	(2 390)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	230	225	694	662
Charges d'intérêts ajustées	28 460 \$	23 827 \$	87 150 \$	58 696 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAlIA ajusté	2,10	2,83	2,14	3,28

Ratio du total de la dette sur le BAlIA ajusté

Le ratio du total de la dette sur le BAlIA ajusté est une mesure non conforme aux PCGR. Artis calcule le ratio du total de la dette sur le BAlIA ajusté en comparant le solde annualisé du BAlIA ajusté (comme il est défini ci-dessus) du trimestre considéré au total de l'encours de la dette d'Artis. La direction estime que ce ratio constitue une mesure pertinente pour évaluer la capacité d'Artis à respecter ses obligations financières.

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	901 342 \$	864 698 \$
Passif lié aux actions privilégiées	948	950
Valeur comptable des débetures	199 562	449 091
Facilités de crédit	817 034	901 159
Total de la dette	1 918 886	2 215 898
BAlIA ajusté trimestriel	59 788	66 812
BAlIA ajusté annualisé	239 152	267 248
Ratio du total de la dette sur le BAlIA ajusté	8,0	8,3

PLACEMENTS MIS EN ÉQUIVALENCE

IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Immeuble	Type de placement	Nombre d'immeubles	Emplacement	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Participations	
						30 septembre 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 %

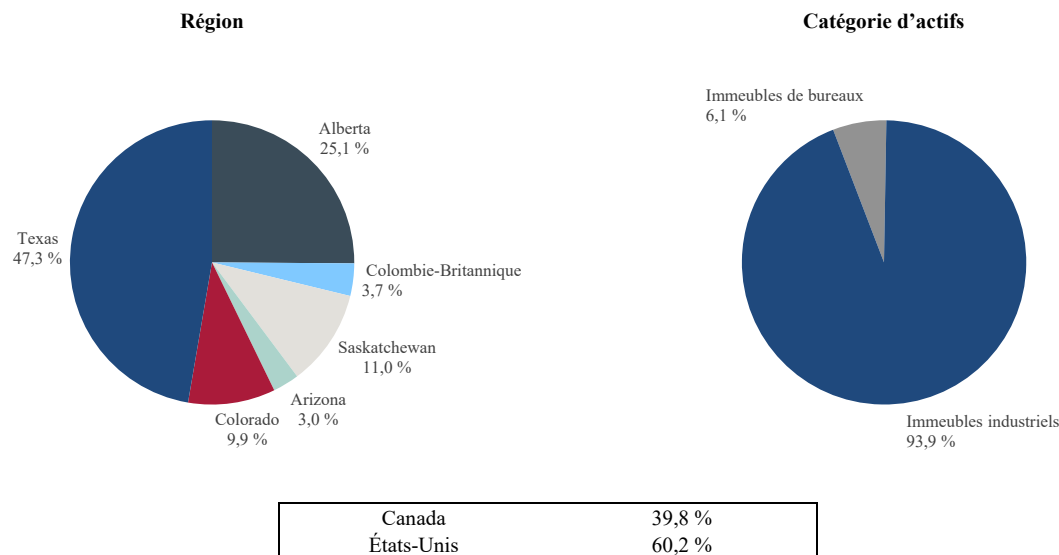
1. Corridor Park est une parcelle de terrain destinée à l'aménagement.

Résultats financiers et d'exploitation

Bénéfice d'exploitation net

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2023	30 septembre 2022	30 septembre 2023	30 septembre 2022
Produits	5 255 \$	4 478 \$	13 560 \$	12 899 \$
Total des charges d'exploitation	1 859	2 009	5 385	5 566
Bénéfice d'exploitation net	3 396 \$	2 469 \$	8 175 \$	7 333 \$

Les graphiques suivants présentent la répartition du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de placement détenus par la FPI dans des placements mis en équivalence, en fonction de la participation de la FPI, pour le troisième trimestre de 2023, par région et par catégorie d'actifs.



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

Au troisième trimestre de 2023, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement s'est établie à 7 788 \$ (cumul annuel – profit de 12 637 \$), comparativement à une perte de 3 540 \$ (cumul annuel – profit de 36 409 \$) au troisième trimestre de 2022. La perte liée à la juste valeur des immeubles de placement au troisième trimestre de 2023 est principalement attribuable à l'augmentation des taux de capitalisation dans certains marchés au Canada et aux États-Unis.

Autres charges et produits, montant net

Au troisième trimestre de 2023, les autres charges et produits, montant net, se sont chiffrés à 1 239 \$ (cumul annuel – 3 324 \$), comparativement à 1 285 \$ (cumul annuel – 2 998 \$) au troisième 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.

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Immeubles de placement	265 972 \$	212 794 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	—	12 452
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	—	19 303
Total	265 972 \$	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	123
Immeubles de placement en cours d'aménagement	933
Commissions de location	5 036
Ajustements des loyers de manière linéaire	391
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	1 561
Perte de change	(3 473)
Profit lié à la juste valeur	20 425
Solde au 30 juin 2023	269 545 \$
Entrées :	
Dépenses d'investissement	
Immeubles de placement	86
Immeubles de placement en cours d'aménagement	(17)
Commissions de location	147
Ajustements des loyers de manière linéaire	407
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	(27)
Profit de change	3 619
Perte liée à la juste valeur	(7 788)
Solde au 30 septembre 2023	265 972 \$

Le tableau suivant présente les emprunts hypothécaires et autres emprunts relatifs à la participation de la FPI dans les immeubles de placement détenus dans des placements mis en équivalence au 30 septembre 2023.

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Emprunt hypothécaire à taux fixe	28 405 \$	29 312 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable	43 896	35 406
Coûts de financement	(152)	(345)
	72 149 \$	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 1,1 an au 30 septembre 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	
			30 septembre 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	(29 460)
Bénéfice net provenant d'ICE II LP	489
Distributions d'ICE II LP	(738)
Solde au 30 juin 2023	117 304 \$
Perte nette provenant d'Iris Acquisition II LP	(44 347)
Autres éléments de bénéfice global d'Iris Acquisition II LP	1 229
Bénéfice net provenant d'ICE II LP	250
Solde au 30 septembre 2023	74 436 \$

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

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

DISTRIBUTIONS

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

	Trimestre clos le 30 septembre 2023	Période de neuf mois close le 30 septembre 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	28 055 \$ (137 516)	72 714 \$ (245 231)	140 744 \$ (5 294)	199 499 \$ 389 175
Distributions mensuelles et trimestrielles payées et à payer	19 455	59 595	86 228	76 250
Distribution spéciale à payer en trésorerie	—	—	9 234	39 589
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions payées et à payer	19 455	59 595	95 462	115 839
(Insuffisance) excédent du bénéfice net par rapport aux distributions payées et à payer	8 600 (156 971)	13 119 (304 826)	45 282 (100 756)	83 660 273 336

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 30 septembre 2023, la période de neuf mois close le 30 septembre 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 30 septembre 2023, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 34 728 \$. 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 30 septembre 2023, la FPI disposait d'un montant de 112 292 \$ sur ces facilités de crédit à terme renouvelables. En vertu des facilités de crédit renouvelables, la FPI doit maintenir un ratio minimum de la valeur des biens immobiliers non grevés par rapport à la dette non garantie consolidée de 1,4. Au 30 septembre 2023, cette clause restrictive ne limitait pas la capacité d'emprunt totale sur les facilités de crédit renouvelables (31 décembre 2022 – aucune limite).

Au 30 septembre 2023, la FPI disposait de 87 propriétés qui n'étaient pas grevées et de deux parcelles de terrain destinées à l'aménagement qui n'étaient pas grevées, ce qui représente une juste valeur de 1 650 006 \$.

Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions aux porteurs de parts, aux paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts au 30 septembre 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 débentures ou de parts et aux fonds en caisse disponibles.

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Créditeurs et autres passifs	69 216 \$	69 216 \$	— \$	— \$	— \$
Obligations locatives	999	279	291	304	125
Facilités de crédit	817 708	250 000	567 708	—	—
Débentures de premier rang non garanties	200 000	—	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	905 630	235 784	568 765	72 239	28 842
Total des obligations contractuelles	1 993 553 \$	555 279 \$	1 336 764 \$	72 543 \$	28 967 \$

Au 30 septembre 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 152 698 \$.

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	143 011 \$	16,4 %	3 590 \$	146 601 \$	6,08 %
2024	182 465	20,9 %	10 559	193 024	6,18 %
2025	215 936	24,8 %	7 170	223 106	7,60 %
2026	239 011	27,4 %	3 595	242 606	6,06 %
2027	—	— %	3 224	3 224	— %
2028 et par la suite	91 951	10,5 %	5 118	97 069	4,15 %
Total	872 374 \$	100,0 %	33 256 \$	905 630 \$	6,27 %

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 30 septembre 2023, les immeubles de placement en cours d'aménagement représentaient 7,1 % du total des immeubles de placement d'Artis (31 décembre 2022 – 5,2 %). Au 30 septembre 2023, la FPI avait un nouveau projet d'aménagement en cours, soit le 300 Main, et un immeuble en cours de réaménagement, le 161 Inverness.

FINANCEMENT PAR EMPRUNT ET VARIATIONS DES TAUX D'INTÉRÊT

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

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

Artis est également exposée au risque de taux d'intérêt lié à ses facilités de crédit, emprunts hypothécaires et débentures de la FPI devant être réglés pour satisfaire aux exigences de refinancement prévues respectives au cours de l'année à laquelle ils arrivent à échéance. La FPI réduit au minimum le risque en limitant la dette à 70 % de la valeur comptable brute et en surveillant étroitement le montant de ses emprunts à taux variable. Au 30 septembre 2023, 30,7 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portaient intérêt à des taux fixes, et 4,9 % 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 30 septembre 2023, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit, de 1 445 075 \$ (31 décembre 2022 – 1 434 072 \$). Au 30 septembre 2023, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 44 685 \$ 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 30 septembre 2023, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 23,2 %, comparativement à 18,9 % au 31 décembre 2022. Au 30 septembre 2023, le ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute de la FPI était de 49,4 %, comparativement à 48,5 % au 31 décembre 2022. Une tranche d'environ 16,4 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance au cours du reste de 2023, et une tranche de 20,9 %, 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 992 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,2 ans. La FPI tire approximativement 48,3 % 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	3,6 %	115	0,8 %	6,2
Prime Therapeutics LLC	États-Unis	2,4 %	386	2,8 %	11,0
Bell MTS	Canada	2,3 %	213	1,6 %	3,2
Catalent Pharma Solutions, LLC	États-Unis	1,7 %	233	1,7 %	12,8
A WIN Management, Inc.	États-Unis	1,7 %	153	1,1 %	9,1
CB Richard Ellis, Inc.	États-Unis	1,6 %	108	0,8 %	3,3
TDS Telecommunications Corporation	États-Unis	1,4 %	127	0,9 %	6,3
PBP, Inc.	États-Unis	1,4 %	519	3,8 %	8,2
Société de Recettes illimitées	Canada	1,4 %	100	0,7 %	5,3
UCare Minnesota	États-Unis	1,2 %	124	0,9 %	9,8
Silent Aire USA, Inc.	États-Unis	1,2 %	289	2,1 %	4,3
Telephone and Data Systems, LLC	États-Unis	1,1 %	105	0,8 %	0,5
Civeo Canada Ltd.	Canada	1,0 %	72	0,5 %	4,7
Soo Line Railroad Company	États-Unis	1,0 %	92	0,7 %	3,9
MLT Aikins LLP	Canada	0,9 %	60	0,4 %	1,1
Cineplex Entertainment LP	Canada	0,9 %	108	0,8 %	2,2
U of Wisconsin Medical Foundation	États-Unis	0,9 %	101	0,7 %	3,9
Les Aliments Maple Leaf Inc.	Canada	0,9 %	163	1,2 %	5,7
SunGard Recovery Services Inc.	États-Unis	0,8 %	99	0,7 %	2,3
UW Hospital and Clinics Authority	États-Unis	0,8 %	86	0,6 %	2,6
Total		28,2 %	3 253	23,6 %	6,5

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	2,7 %	243	1,8 %	5,0
Gouvernement provincial ou de l'État	0,7 %	128	0,9 %	8,8
Organismes municipaux	0,5 %	66	0,5 %	13,3
Total	3,9 %	437	3,2 %	7,4

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

5,2

1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles. Exclut les immeubles 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	0,7 %	0,2 %	1,5 %	0,1 %	— %	0,7 %	0,1 %	0,3 %	— %	1,2 %	4,8 %
2024	1,3 %	0,2 %	3,5 %	0,2 %	— %	1,2 %	0,1 %	0,8 %	0,3 %	1,2 %	8,8 %
2025	1,5 %	0,1 %	3,1 %	0,1 %	— %	2,4 %	0,3 %	0,6 %	0,7 %	0,7 %	9,5 %
2026	1,7 %	0,4 %	5,4 %	0,2 %	— %	1,4 %	0,1 %	1,1 %	— %	1,7 %	12,0 %
2027 et par la suite	4,9 %	1,2 %	10,7 %	2,9 %	0,7 %	6,6 %	0,3 %	10,6 %	11,0 %	5,7 %	54,6 %
Locaux libres	2,3 %	0,2 %	2,3 %	0,1 %	— %	0,5 %	0,4 %	1,7 %	0,2 %	2,4 %	10,1 %
Contrats de location au mois	— %	0,1 %	0,1 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	0,2 %
Total du portefeuille	12,4 %	2,4 %	26,6 %	3,6 %	0,7 %	12,8 %	1,3 %	15,1 %	12,2 %	12,9 %	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 troisième 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 30 septembre 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 troisième 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.

La FPI a conclu un contrat de licence de partage d'espace avec Sandpiper visant l'utilisation de certains locaux pour bureaux. Le contrat 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.

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 est entrée en vigueur le 17 mai 2021 et le demeurera 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		Périodes de neuf mois closes	
	2023	2022	2023	2022
Coûts liés à la licence de partage d'espace	32 \$	31 \$	95 \$	93 \$
Honoraires liés aux services	204	375	892	785
	236 \$	406 \$	987 \$	878 \$

Les montants à payer à Sandpiper s'élevaient à 204 \$ au 30 septembre 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 30 septembre 2023, la FPI avait un solde à payer à ICE II LP de 738 \$ (31 décembre 2022 – 738 \$).

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Les transactions réalisées après le 30 septembre 2023 sont les suivantes :

- La FPI a conclu des ententes inconditionnelles visant la vente d'un immeuble industriel, de deux immeubles de bureaux et d'un immeuble de commerces de détail situés à Winnipeg, au Manitoba, d'un immeuble de bureaux situé dans la région du Grand Toronto, en Ontario, ainsi que d'un immeuble de bureaux situé dans la région du Grand Denver, au Colorado, pour un prix de vente totalisant de 109 289 \$. Les transactions devraient se conclure au quatrième trimestre de 2023 et au premier trimestre de 2024.
- La FPI a prélevé un montant net de 20 000 \$ 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, 13 101 parts privilégiées de série E à un prix moyen pondéré de 16,82 \$ et 12 700 parts privilégiées de série I à un prix moyen pondéré de 16,73 \$. La FPI a racheté le nombre maximal de parts privilégiées de série E permis en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,05 \$ par part ordinaire pour le mois d'octobre 2023.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,4370625 \$ par part privilégiée de série I pour la période de trois mois close le 31 octobre 2023.

DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 2 novembre 2023, le solde des parts ordinaires en circulation était de 107 946 943, soit un nombre inchangé par rapport au 30 septembre 2023.

Au 2 novembre 2023, le solde des parts privilégiées en circulation se présentait comme suit :

	Série E	Série I	Total
Parts privilégiées en circulation au 30 septembre 2023	3 261 110	4 706 740	7 967 850
Parts privilégiées rachetées et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(9 400)	(6 100)	(15 500)
Parts privilégiées rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées au 2 novembre 2023	(3 701)	(6 600)	(10 301)
Parts privilégiées en circulation au 2 novembre 2023	3 248 009	4 694 040	7 942 049

Au 2 novembre 2023, le solde des parts assujetties à des restrictions en circulation était de 488 382. Les droits n'ont été acquis sur aucune de ces parts.

Au 2 novembre 2023, le solde des parts différées en circulation était de 318 153. 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)	T3 2023	T2 2023	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021
Produits	80 412 \$	84 278 \$	90 255 \$	94 102 \$	94 114 \$	91 055 \$	93 241 \$	97 665 \$
Bénéfice d'exploitation net	43 737	46 867	48 061	52 377	53 716	52 425	51 462	55 427
(Perte nette) bénéfice net	(137 516)	(84 954)	(22 761)	(128 301)	(94 450)	(19 556)	237 013	60 404
Total (de la perte globale) du bénéfice global	(109 017)	(115 441)	(23 671)	(147 659)	8 867	30 553	213 776	52 935
(Perte) bénéfice de base par part ordinaire	(1,29)	(0,78)	(0,22)	(1,13)	(0,85)	(0,20)	1,91	0,45
(Perte) bénéfice dilué par part ordinaire	(1,29)	(0,78)	(0,23)	(1,14)	(0,86)	(0,21)	1,90	0,45
FTO ¹	29 501 \$	29 946 \$	33 817 \$	34 690 \$	41 552 \$	44 939 \$	42 008 \$	40 323 \$
FTO par part ¹	0,27	0,26	0,29	0,30	0,36	0,38	0,34	0,32
Ratio de distribution des FTO ^{1,2}	55,6 %	57,7 %	51,7 %	50,0 %	41,7 %	39,5 %	44,1 %	46,9 %
FTOA ¹	16 640 \$	17 079 \$	20 861 \$	21 307 \$	28 505 \$	31 567 \$	29 571 \$	27 919 \$
FTOA par part ¹	0,15	0,15	0,18	0,18	0,24	0,27	0,24	0,22
Ratio de distribution des FTOA ^{1,2}	100,0 %	100,0 %	83,3 %	83,3 %	62,5 %	55,6 %	62,5 %	68,2 %
Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	6,0 %	6,9 %	8,4 %	5,2 %	4,3 %	0,7 %	(2,6) %	(2,3) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté ¹	2,10	2,04	2,28	2,35	2,83	3,35	3,90	3,77
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	177 787	269 026	315 574	325 361	486 937	388 424	255 815	786 531
Augmentation du taux de location moyen pondéré	3,5 %	4,6 %	4,8 %	6,9 %	3,0 %	3,7 %	7,8 %	3,9 %
	30 sept.	30 juin	31 mars	31 déc.	30 sept.	30 juin	31 mars	31 déc.
	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022	2021
Nombre d'immeubles	121	122	135	134	152	152	153	156
SLB (en milliers de pi ²)	14 014	14 042	15 600	15 462	18 065	17 585	17 712	17 929
Taux d'occupation ³	89,9 %	90,3 %	90,5 %	90,1 %	90,5 %	90,7 %	89,5 %	89,4 %
Valeur liquidative par part ¹	15,26 \$	16,28 \$	17,09 \$	17,38 \$	19,26 \$	19,37 \$	19,09 \$	17,37 \$
Ratio du total de la dette sur le BAIIA ajusté ¹	8,0	7,8	8,3	8,3	9,2	8,9	8,5	8,2
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	23,2 %	23,1 %	19,6 %	18,9 %	20,5 %	20,5 %	22,0 %	23,7 %
Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute ¹	49,4 %	47,2 %	49,1 %	48,5 %	47,9 %	46,0 %	43,0 %	42,9 %
Juste valeur des actifs non grevés ¹	1 650 006 \$	1 659 698 \$	2 023 557 \$	2 034 409 \$	2 103 103 \$	1 954 006 \$	1 889 416 \$	1 902 748 \$
Total de l'actif	3 871 689 \$	3 983 481 \$	4 467 506 \$	4 553 913 \$	5 180 503 \$	4 998 257 \$	4 798 662 \$	4 576 024 \$
Total des passifs financiers non courants	1 548 240	1 172 550	1 293 551	974 063	556 374	1 159 071	1 186 622	1 166 123

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 30 septembre 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 30 septembre 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2023.