



Rapport de gestion annuel 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
Stratégie d'affaires	3
Le point sur l'examen stratégique	4
Contexte commercial et perspectives	5
Mise à jour en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance (« ESG »)	6
APERÇU DE 2023	7
Principales informations financières	7
Activités du portefeuille	9
PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES	10
Sommaire du portefeuille par catégorie d'actifs	12
Taux d'occupation du portefeuille	18
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	18
Principaux marchés selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	22
RÉSULTATS D'EXPLOITATION ET FINANCIERS	24
Bénéfice d'exploitation net	24
Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	26
Produits d'intérêts et autres produits	29
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	29
Charges d'intérêts	29
Charges générales	30
Charges liées aux titres de capitaux propres	30
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	31
(Perte) profit lié à la juste valeur des instruments financiers	31
Profit (perte) de change	31
Charge (économie) d'impôt sur le résultat	31
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global	32
Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	32
SITUATION FINANCIÈRE	36
Actif	36
Passif	41
Capitaux propres	43
Autres mesures financières	43
PLACEMENTS MIS EN ÉQUIVALENCE	46
Immeubles de placement	46
Autres placements	48
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	49
Distributions	49
Sources de financement	50
Obligations contractuelles	50
RISQUES ET INCERTITUDES	51
Stratégie	51
Propriété des biens immobiliers	52
Aménagements	52
Financement par emprunt et variations des taux d'intérêt	53
Change	53
Locataires	53
Règles relatives aux EIPD et autres facteurs de risque d'ordre fiscal	55
Cybersécurité	56
AUTRES INFORMATIONS	56
Transactions entre parties liées	56
Événements postérieurs à la date de clôture	57
Données sur les parts en circulation	57
Sommaire des informations trimestrielles	58
Estimations comptables critiques	59
Changements de normes comptables	59
Contrôles et procédures	60

Rapport de gestion annuel 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 annuels audités pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022, 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 29 février 2024, 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 certaines déclarations qui sont considérées comme des déclarations prospectives au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Toutes les déclarations autres que les déclarations de faits historiques intégrées par renvoi dans les présentes ou en faisant partie peuvent constituer des déclarations prospectives, y compris, sans s'y limiter, les déclarations se rapportant au calendrier et au montant des distributions, à la situation financière future, à la stratégie d'affaires, aux acquisitions et cessions éventuelles ainsi qu'aux plans et objectifs d'Artis. Les déclarations prospectives reflètent les attentes de la direction à l'égard de la croissance future, des résultats d'exploitation, de la performance et des perspectives et occasions d'Artis. En outre, sans limiter la portée de ce qui précède, les termes tels que « prévoir », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « estimer », « projeter », et d'autres expressions semblables ou variantes de ces termes et expressions, visent à signaler les déclarations prospectives. Les lecteurs sont priés de ne pas se fier indûment aux déclarations prospectives.

Ces déclarations prospectives reflètent les opinions actuelles de la direction et sont fondées sur l'information dont elle dispose actuellement. Artis ne peut garantir aux investisseurs que les résultats réels seront conformes aux déclarations prospectives, et, à moins que les lois applicables ne l'exigent, 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. La présente mise en garde porte sur toutes les déclarations prospectives contenues dans le présent rapport de gestion.

Les déclarations prospectives peuvent comporter des incertitudes et des risques importants. Divers facteurs pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent de façon significative des résultats exprimés ou implicites dans les déclarations prospectives, y compris les risques liés aux facteurs tels que la stratégie, la propriété de biens immobiliers, la concentration dans des régions géographiques, la conjoncture économique actuelle, les initiatives stratégiques, les pandémies et autres crises de santé publique, le financement par emprunt, les fluctuations des taux d'intérêt, les variations du change, les 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 marchés publics, les cours de marché 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, l'aménagement et les fiduciaires.

En particulier, les acquisitions et cessions proposées énoncées dans les présentes ou dans les documents intégrés par renvoi dans les présentes sont, dans certains cas, assujetties à des conditions qui pourraient ne pas être remplies, et rien ne garantit que ces acquisitions et cessions seront conclues. De plus, en ce qui a trait au processus d'examen stratégique entrepris par le conseil d'administration et le comité spécial (se reporter à la section Stratégie d'affaires du présent rapport de gestion), rien ne garantit que ce processus permettra à la FPI de réaliser des transactions ou que d'autres options de transactions s'offriront à elle.

La Loi de l'impôt contient les règles relatives aux EIPD qui s'appliquent aux EIPD et à leurs investisseurs, mais qui ne s'appliquent pas aux fiducies qui satisfont à l'exception relative aux FPI. À la date du présent rapport de gestion, Artis satisfait à l'exception relative aux FPI et a l'intention de continuer à le faire afin que les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas à Artis. Dans l'éventualité contraire, certaines déclarations qui figurent dans le présent rapport de gestion concernant les règles relatives aux EIPD et l'exception relative aux FPI à l'égard d'Artis et de ses porteurs de parts ordinaires ne seraient plus applicables.

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 2023 ainsi qu'aux autres documents d'Artis déposés à l'intention du public qui peuvent être consultés sur le site de SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca.

AVIS CONCERNANT LES MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR ET LES MESURES FINANCIÈRES SUPPLÉMENTAIRES

En plus des mesures conformes aux normes IFRS présentées, certaines mesures non conformes aux PCGR et mesures financières supplémentaires sont utilisées couramment par les fiduciaires de placement 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 aux 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 29 février 2024, il y avait 107 953 152 parts ordinaires, 7 918 049 parts privilégiées, 463 590 parts assujetties à des restrictions et 358 818 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 mettant l'accent sur les placements axés sur la valeur.

STRATÉGIE D'AFFAIRES

En mars 2021, Artis a dévoilé une stratégie repensée afin de concrétiser sa vision et de créer une plateforme de gestion et de placement d'actifs, en mettant l'accent sur les placements immobiliers axés sur la valeur.

La stratégie a pour objectif de générer une croissance à long terme importante de la valeur liquidative par part grâce à l'assainissement du bilan, à la stimulation de la croissance interne et à la croissance au moyen de placements axés sur la valeur. Dans le cadre de cette stratégie, 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.

Mise à jour de la stratégie d'affaires

Cessions

Depuis l'annonce de la stratégie repensée d'Artis, la FPI 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 57 immeubles industriels, 14 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. Le produit des cessions a généré les capitaux nécessaires pour renforcer le bilan et poursuivre d'autres initiatives stratégiques. 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.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

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. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités de la FPI est en vigueur depuis l'annonce de la stratégie repensée.

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 \$, 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 \$, et en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités qui a pris fin le 18 décembre 2023, Artis a racheté 7 860 942 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 7,35 \$, ce qui représente le nombre maximal de parts ordinaires permis en vertu de chacune des offres. Ces parts ont été rachetées à un prix largement inférieur à la valeur liquidative par part, qui était de 13,96 \$ le 31 décembre 2023.

La FPI a renouvelé son offre publique de rachat dans le cours normal des activités le 19 décembre 2023 et, au 31 décembre 2023, elle n'avait racheté aucune part ordinaire ou privilégiée en vertu de l'offre en cours.

Activités et projets d'aménagement

La croissance interne est un élément important de la stratégie d'Artis. La direction d'Artis concentre ses efforts sur l'identification des efficacités opérationnelles, sur l'augmentation du taux d'occupation et des loyers en vigueur et sur l'achèvement de nouveaux projets d'aménagement.

Le taux d'occupation au 31 décembre 2023 était stable à 90,1 %, soit un taux inchangé par rapport au 31 décembre 2022. En 2023, de nouveaux contrats de location visant une superficie de 1 163 799 pieds carrés et des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 1 024 276 pieds carrés ont été conclus. Ces renouvellements ont été négociés en fonction d'une augmentation moyenne pondérée des loyers de 4,8 % par rapport aux loyers des baux expirés. La croissance du bénéfice d'exploitation net des immeubles comparables s'est établie à 7,6 % pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

En 2023, Artis a achevé trois projets d'aménagement, soit le Park Lucero East, le Blaine 35 II et le 300 Main.

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 a débuté 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.

Le 300 Main est 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 comprend des 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.

Placements à valeur stratégique

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 31 décembre 2023, Artis détenait des titres de capitaux propres d'une juste valeur totale de 152 002 \$. Ce montant comprend les titres de capitaux propres de Dream Office Real Estate Investment Trust et de First Capital Real Estate Investment Trust.

Notation de crédit DBRS

Morningstar DBRS (« DBRS ») a attribué la notation BBB (faible) aux débetures de premier rang non garanties de la FPI et Pfd-3 (faible) aux parts de fiducie privilégiées de la FPI, les deux assorties de tendances négatives, comme l'a confirmé DBRS dans son rapport de notation du 13 février 2024.

Le succès de la mise en œuvre de la stratégie d'Artis repose sur l'existence d'occasions intéressantes et demande de la patience et 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 sa stratégie 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.

LE POINT SUR L'EXAMEN STRATÉGIQUE

Le 2 août 2023, le conseil des fiduciaires d'Artis (le « conseil ») a mis sur pied un comité spécial afin d'amorcer un processus d'examen stratégique visant à examiner et évaluer des options qui pourraient s'offrir à la FPI afin de dégager de la valeur et de maximiser celle-ci pour les porteurs de parts. Depuis lors, Artis a conclu des ententes de vente inconditionnelle ou des ventes totalisant près de 500 000 \$ (selon les normes IFRS) et continuera de s'efforcer de générer de la valeur, d'améliorer sa situation de trésorerie et de maximiser la valeur liquidative par part.

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.

Au cours des derniers mois, le comité spécial et le conseil d'administration ont collaboré avec les conseillers financiers de la FPI afin d'explorer les options disponibles pour dégager de la valeur et de maximiser celle-ci pour les porteurs de parts, y compris la possibilité de vendre la FPI. Dans le marché actuel, Artis et ses conseillers ne croient pas qu'il existe un acheteur prêt à acquérir la FPI à une valeur raisonnable par rapport à la plus récente valeur liquidative par part publiée par la direction, soit de 13,96 \$. Le contexte des transactions privées demeure favorable pour les immeubles de commerce de détail et industriels de qualité. Certains immeubles de bureaux peuvent également susciter l'intérêt des acheteurs, mais ceux-ci s'attendent généralement à un prix très bas ou à du financement par le vendeur, ce qui ne cadre pas avec l'intention d'Artis de générer des liquidités au moyen des cessions.

Depuis l'annonce de l'examen stratégique, Artis a conclu des ententes de vente inconditionnelle visant des immeubles de bureaux d'un montant de 161 896 \$ à des valeurs et à des conditions acceptables pour la FPI, et elle continuera d'envisager d'autres cessions d'immeubles de bureaux. De plus, Artis a conclu des ententes de vente inconditionnelle de 256 200 \$ visant des immeubles de commerces de détail, et de 55 495 \$ visant des actifs industriels. Cela correspond à des ventes d'actifs de 473 591 \$ (selon les valeurs présentées par la FPI conformément aux normes IFRS au 31 décembre 2023), incluant des transactions de vente inconditionnelle, depuis le 2 août 2023. La FPI continue d'évaluer les occasions liées à la vente d'autres immeubles de bureaux, de commerces de détail et industriels, en mettant l'accent sur le portefeuille d'immeubles industriels, dans le cadre de ses efforts visant à poursuivre la réduction de la dette et le renforcement du bilan, à accroître la valeur liquidative par part et à améliorer la situation de trésorerie. Une partie de ces liquidités pourrait être affectée à l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, qui a été renouvelée le 19 décembre 2023.

Le conseil d'administration reste déterminé à rechercher des options stratégiques qui pourraient s'offrir à la FPI afin de dégager de la valeur et de maximiser celle-ci pour les porteurs de parts, y compris des occasions à court terme qui permettraient à Artis d'accroître la valeur liquidative par part. Les travaux entrepris au cours des derniers mois ont permis à Artis d'évaluer adéquatement le contexte actuel et les options qui s'offrent à la FPI afin de créer de la valeur et de maximiser celle-ci pour les porteurs de parts.

Rien ne garantit qu'au terme du processus d'examen stratégique, la FPI entreprendra quelle que transaction que ce soit. La FPI n'a pas établi de calendrier aux fins de l'achèvement de ce processus et 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 au sein du portefeuille de la FPI sont demeurées intenses au cours de 2023. Le taux d'occupation, compte tenu des contrats de location signés s'est établi à 90,9 % au 31 décembre 2023, comparativement à 92,3 % au 31 décembre 2022. En 2023, de nouveaux contrats de location et des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 1 903 218 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 1 163 799 pieds carrés et des renouvellements de contrats de location visant 1 024 276 pieds carrés ont débuté au cours de l'exercice. Les renouvellements qui ont été conclus en 2023 ont été négociés en fonction d'une augmentation moyenne pondérée des loyers de 4,8 % par rapport aux loyers des baux expirés. Le quatrième trimestre constitue le 12^e trimestre consécutif de croissance des taux de location moyens pondérés des renouvellements. Le fort volume d'activités de location 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 7,6 % pour l'exercice clos le 31 décembre 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 depuis le dernier exercice.

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 prochain exercice. En 2023, Artis a vendu neuf immeubles industriels, cinq immeubles de commerces de détail, trois immeubles de bureaux et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement pour un prix de vente totalisant de 322 431 \$. Le produit des ventes, déduction faite des coûts de 11 284 \$, de la dette connexe de 75 512 \$ et de l'émission d'un billet à recevoir de 13 619 \$, s'est chiffré à 222 016 \$. Après le 31 décembre 2023, Artis a vendu un immeuble industriel, un immeuble de bureaux et un immeuble de commerces de détail situé à Winnipeg, au Manitoba, et a conclu des ententes de vente inconditionnelle visant 12 autres immeubles. Le produit de ces transactions devrait servir à 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 afin de générer de la valeur pour les porteurs de parts et de 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 31 décembre 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 13,96 \$ au 31 décembre 2023. Pour l'avenir, 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 devenir une plateforme de gestion et de placement d'actifs immobiliers axés sur la valeur de premier ordre, 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. Des initiatives et des améliorations considérables ont été apportées au programme ESG d'Artis en 2023, incluant ce qui suit :

- Publication d'un rapport en matière d'ESG amélioré, intégrant les principes de la norme comptable en matière de développement durable pour le secteur de l'immobilier du Sustainability Accounting Standards Board (« SASB »), les normes universelles de 2021 de la Global Reporting Initiative (« GRI ») et les objectifs de développement durable des Nations Unies.
- Présentation des activités de gestion des risques liés au climat conformément aux recommandations du Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (« GIFCC »).
- Adoption de plusieurs nouvelles politiques, incluant une politique en matière d'ESG, une politique en matière de droits de la personne, une politique en matière de diversité, d'équité et d'inclusion et un code de conduite à l'intention des fournisseurs, et publication d'un énoncé de politique sur la santé et la sécurité.
- Adoption d'une politique de conversion à l'éclairage DEL à l'échelle de la Société.
- Réalisation des deuxièmes sondages annuels sur l'engagement des employés et sur la satisfaction des locataires.
- Publication d'un guide sur la durabilité à l'intention des locataires pour les aider à rendre leur espace plus durable.
- Offre d'une formation en leadership à tous ses employés.
- Formation d'un comité sur la santé et la sécurité et d'un comité sur la diversité, l'équité et l'inclusion.
- Réalisation d'une évaluation des risques climatiques pour chaque immeuble du portefeuille.

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.

APERÇU DE 2023

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	2023	Exercices clos les 31 décembre 2022	Variation	Variation en %	Exercice clos le 31 décembre 2021
Produits	335 837 \$	372 512 \$	(36 675) \$	(9,8) %	419 499 \$
Bénéfice d'exploitation net	184 017	209 980	(25 963)	(12,4) %	237 785
(Perte nette) bénéfice net	(332 068)	(5 294)	(326 774)	6 172,5 %	389 175
Total (de la perte globale) du bénéfice global	(364 399)	105 537	(469 936)	(445,3) %	387 702
(Perte) bénéfice par part ordinaire de base	(3,10)	(0,18)	(2,92)	1 622,2 %	2,87
(Perte) bénéfice par part ordinaire dilué	(3,10)	(0,19)	(2,91)	1 531,6 %	2,86
Distributions par part :					
Parts ordinaires ¹	0,60 \$	0,76 \$	(0,16) \$	(21,1) %	2,98 \$
Parts privilégiées – série A	—	1,06	(1,06)	(100,0) %	1,42
Parts privilégiées – série E	1,48	1,37	0,11	8,0 %	1,37
Parts privilégiées – série I	1,67	1,50	0,17	11,3 %	1,50
FTO ^{2,3}	120 539 \$	163 189 \$	(42 650) \$	(26,1) %	174 343 \$
FTO par part – dilués ^{2,3}	1,08	1,38	(0,30)	(21,7) %	1,34
FTO – ratio de distribution ²	55,6 %	43,5 %		12,1 %	44,0 %
FTOA ^{2,3}	69 998 \$	110 950 \$	(40 952) \$	(36,9) %	124 476 \$
FTOA par part – dilués ^{2,3}	0,63	0,94	(0,31)	(33,0) %	0,96
FTOA – ratio de distribution ²	95,2 %	63,8 %		31,4 %	61,5 %
Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ²	7,6 %	1,8 %		5,8 %	(4,1) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté ²	2,08	2,98	(0,90)	(30,2) %	3,80

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

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

3. 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)	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en %	31 décembre 2021
Total de l'actif	3 735 030 \$	4 553 913 \$	(18,0) %	4 576 024 \$
Total des passifs financiers non courants	1 047 231	974 063	7,5 %	1 166 123
Valeur liquidative par part ¹	13,96	17,38	(19,7) %	17,37
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	24,3 %	18,9 %	5,4 %	23,7 %
Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute ¹	50,9 %	48,5 %	2,4 %	42,9 %
Actifs non grevés ¹	1 567 001 \$	2 034 409 \$	(23,0) %	1 902 748 \$

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'un exercice à l'autre en raison principalement de l'incidence des cessions d'immeubles effectuées en 2022 et en 2023.

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation du portefeuille présenté d'Artis s'établissait à 90,1 %, soit un taux inchangé par rapport au 31 décembre 2022. Au cours de l'exercice, de nouveaux contrats de location visant une superficie de 1 163 799 pieds carrés et des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 1 024 276 pieds carrés ont été conclus. L'augmentation moyenne pondérée des loyers des baux renouvelés durant l'exercice, par rapport aux loyers des baux expirés, s'est chiffrée à 4,8 %.

(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 344 286 \$ en 2023, comparativement à une perte de 178 431 \$ en 2022), de la perte nette liée aux placements mis en équivalence (une perte de 57 385 \$ en 2023, comparativement à un bénéfice de 74 659 \$ en 2022), des charges d'intérêts (121 876 \$ en 2023, comparativement à 89 437 \$ en 2022) et de la variation de la juste valeur des instruments financiers (une perte de 41 730 \$ en 2023, comparativement à une perte de 21 130 \$ en 2022).

Les baisses du bénéfice net susmentionnées ont été en partie compensées par les produits d'intérêts et autres produits (32 359 \$ en 2023, comparativement à 18 944 \$ en 2022), par les produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres (12 365 \$ en 2023, comparativement à 10 710 \$ en 2022), par les charges liées aux titres de capitaux propres (878 \$ en 2023, comparativement à 1 890 \$ en 2022), et par les charges générales (6 984 \$ en 2023, comparativement à 7 661 \$ en 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 1,3495 en 2023, comparativement à 1,3017 en 2022.

Les flux de trésorerie liés aux opérations par part (dilués) pour 2023 se sont établis à 1,08 \$, comparativement à 1,38 \$ pour 2022. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part (dilués) se sont établis à 0,63 \$ pour 2023, comparativement à 0,94 \$ pour 2022. En 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. En 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 (dilués) et les FTOA par part (dilués) pour 2023 se sont établis à 0,89 \$ et à 0,44 \$, respectivement.

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 95,2 %, respectivement, pour 2023.

Bilan et situation de trésorerie

En 2023, Artis a remboursé un solde net de 53 020 \$ sur ses facilités de crédit renouvelables et a remboursé les débentures de premier rang non garanties de série D à l'échéance, d'une valeur nominale de 250 000 \$. En outre, en 2023, la FPI a effectué des prélèvements sur des emprunts à la construction d'un montant de 188 898 \$, a reçu un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 124 767 \$ et a remboursé des emprunts hypothécaires d'un montant de 175 086 \$. Le ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute s'est établi à 50,9 % au 31 décembre 2023, comparativement à 48,5 % au 31 décembre 2022.

En 2023, Artis a recouru à l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités pour racheter 7 473 874 parts ordinaires, pour un prix de marché total de 54 305 \$, ainsi que 357 101 parts privilégiées de série E et 226 700 parts privilégiées de série I pour un prix de marché total de 10 377 \$. La FPI a racheté le nombre maximal de parts ordinaires permis en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités qui a pris fin le 18 décembre 2023.

Au 31 décembre 2023, la valeur liquidative par part s'élevait à 13,96 \$ 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, les charges générales, les distributions aux porteurs de parts et l'incidence du change, 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

En 2023, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 79 458 \$, lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 13 025 \$.

ACTIVITÉS DU PORTEFEUILLE

	Immeubles industriels		Immeubles de bureaux		Immeubles de commerces de détail		Total	
	Nombre d'immeubles	(en milliers de pi ²)	Nombre d'immeubles	(en milliers de pi ²)	Nombre d'immeubles	(en milliers de pi ²)	Nombre d'immeubles	(en milliers de pi ²)
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2022	59	6 749	42	6 573	33	2 143	134	15 465
Nouveaux aménagements	2	199	—	—	—	—	2	199
Cessions	(9)	(1 247)	(3)	(350)	(5)	(340)	(17)	(1 937)
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2023	52	5 701	39	6 223	28	1 803	119	13 727

En outre, Artis détient un immeuble commercial et résidentiel comprenant 395 unités d'habitation et une superficie locative commerciale de 18 481 pieds carrés.

Nouveaux aménagements

En 2023, Artis a achevé l'aménagement du projet Blaine 35 II, qui comprend deux immeubles industriels d'une superficie totale de 198 900 pieds carrés situés dans la région des villes jumelles, au Minnesota, et l'aménagement du 300 Main, un immeuble commercial et résidentiel comprenant 395 unités d'habitation et une superficie locative commerciale de 18 481 pieds carrés, situé à Winnipeg, au Manitoba.

Cessions

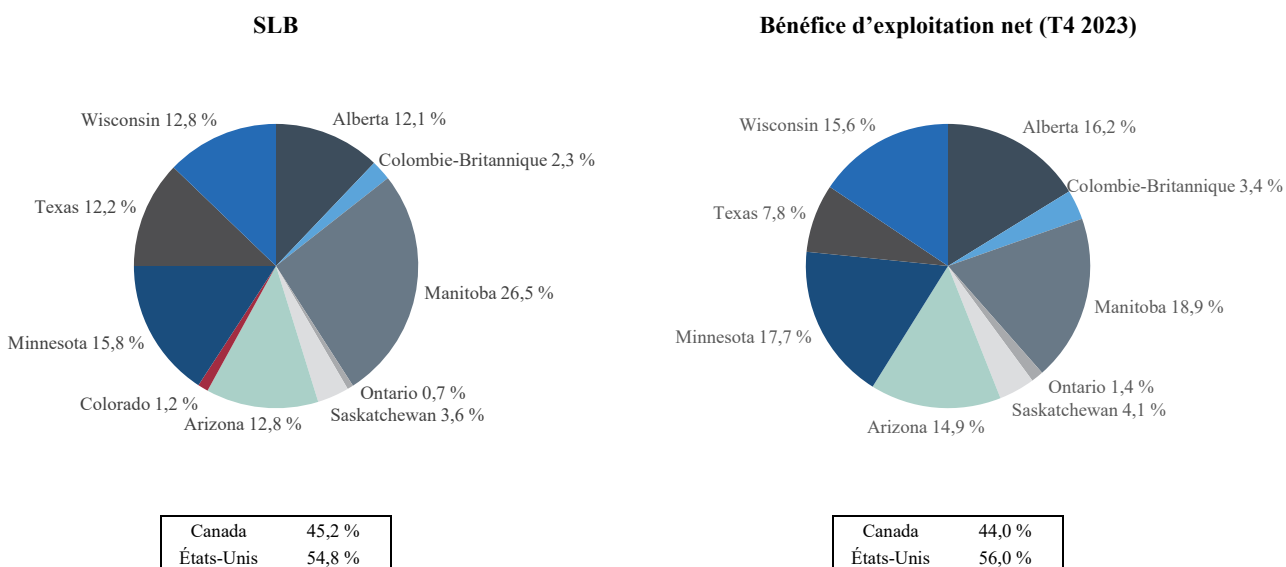
En 2023, Artis a vendu neuf immeubles industriels, cinq immeubles de commerces de détail, trois immeubles de bureaux et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement pour un prix de vente totalisant de 322 431 \$. Le produit des ventes, déduction faite des coûts de 11 284 \$, de la dette connexe de 75 512 \$ et de l'émission d'un billet à recevoir de 13 619 \$, s'est chiffré à 222 016 \$.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

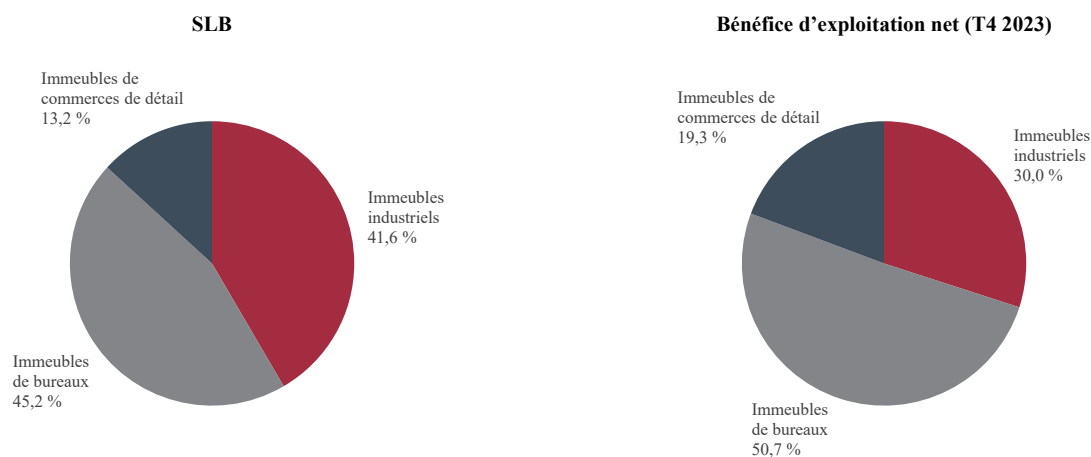
Au 31 décembre 2023, le portefeuille de la FPI était composé de 119 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute (la « SLB ») totalisant environ 13,7 millions de pieds carrés (« pi² »).

La FPI détient également une participation conjointe 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	4	319	2,3 %	87,6 %	87,6 %
	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 %	76,3 %	85,2 %
	Saskatoon	Sask.	2	269	2,0 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	26	1 658	12,1 %	97,7 %	98,0 %
Immeubles industriels – total			36	2 539	18,5 %	95,8 %	96,4 %
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	1 512	11,0 %	82,1 %	82,3 %
Immeubles de bureaux – total			12	1 860	13,5 %	84,1 %	84,3 %
Immeubles de commerces de détail	Calgary	Alberta	4	294	2,1 %	95,7 %	96,0 %
	Fort McMurray	Alberta	8	187	1,4 %	81,7 %	84,5 %
	Grande Prairie	Alberta	4	311	2,3 %	57,6 %	57,6 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	3	331	2,4 %	94,8 %	95,2 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	1,6 %	91,1 %	97,0 %
	Winnipeg	Manitoba	6	461	3,4 %	97,2 %	98,9 %
Immeubles de commerces de détail – total			28	1 803	13,2 %	87,3 %	88,9 %
Total du portefeuille au Canada			76	6 202	45,2 %	89,8 %	90,6 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles industriels	Région du Grand Phoenix	Arizona	7	921	6,7 %	97,2 %	97,2 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	4	573	4,2 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Houston	Texas	5	1 668	12,2 %	100,0 %	100,0 %
Immeubles industriels – total			16	3 162	23,1 %	99,2 %	99,2 %
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	1	173	1,2 %	59,0 %	59,0 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	4	833	6,1 %	91,2 %	91,4 %
	Madison	Wisconsin	16	1 763	12,8 %	81,2 %	84,4 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	6	1 594	11,6 %	85,5 %	85,9 %
Immeubles de bureaux – total			27	4 363	31,7 %	83,8 %	85,3 %
Total du portefeuille aux États-Unis			43	7 525	54,8 %	90,3 %	91,1 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			119	13 727	100,0 %	90,1 %	90,9 %

1. L'information est en date du 31 décembre 2023 et exclut les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence ainsi que l'immeuble commercial et résidentiel d'Artis (300 Main).

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

Programme de projets d'aménagement futurs

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

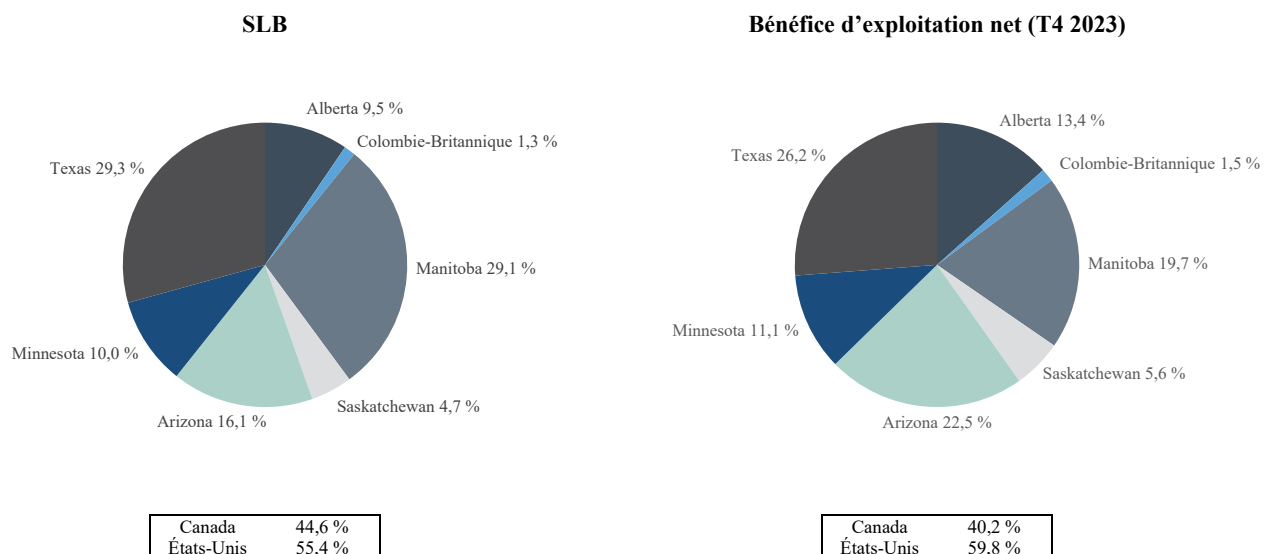
D'autres informations seront publiées sur ces projets d'aménagement à mesure qu'ils progressent et que de nouvelles étapes sont franchies.

SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE PAR CATÉGORIE D'ACTIFS

Portefeuille d'immeubles industriels

Le portefeuille d'immeubles industriels d'Artis est composé d'immeubles à locataires multiples et à locataire unique situés à des emplacements stratégiques dans les marchés du Canada et des États-Unis. Au 31 décembre 2023, le portefeuille d'immeubles industriels de la FPI était composé de 52 immeubles d'une superficie locative brute totalisant environ 5,7 millions de pieds carrés.

Au 31 décembre 2023, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles industriels d'Artis s'établissait à 930 584 \$, ce qui représente 41,6 % de la SLB de la FPI au 31 décembre 2023, et 30,0 % du bénéfice d'exploitation net du quatrième trimestre de 2023. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles industriels de la FPI par région.



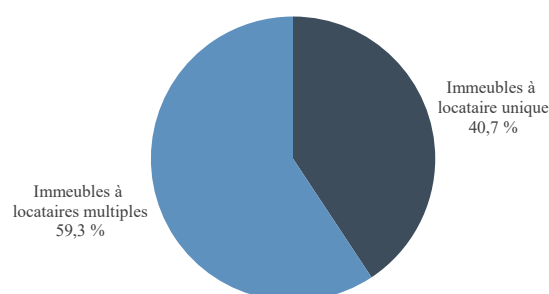
Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles industriels de la FPI.

	T4 2023	T3 2023	T2 2023	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022
Nombre d'immeubles	52	53	53	61	59	76	75	75
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés) ²	98,0 %	97,7 %	98,5 %	96,8 %	97,3 %	95,3 %	95,0 %	95,2 %
Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	17,6 %	21,3 %	10,3 %	7,6 %	7,6 %	4,4 %	4,5 %	— %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²) ²	81 825	58 297	152 182	144 617	189 058	313 782	167 209	157 318
Augmentation du taux de location moyen pondéré ²	17,5 %	3,8 %	7,4 %	8,6 %	19,2 %	5,5 %	18,3 %	12,2 %

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 de la SLB détenue des immeubles et excluant 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 quatrième trimestre de 2023.



Le portefeuille d'immeubles industriels d'Artis comprend 212 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 4,2 ans. La FPI tire environ 37,3 % de ses produits bruts liés aux immeubles industriels des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est PBP, Inc., une entreprise qui se spécialise dans l'emballage, l'entreposage et la manutention de la résine plastique.

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
PBP, Inc.	États-Unis	5,7 %	518	9,1 %	7,9
Bell Canada	Canada	5,6 %	110	1,9 %	6,0
Silent Aire USA Inc.	États-Unis	4,6 %	288	5,1 %	4,0
Civeo Canada Ltd.	Canada	4,1 %	71	1,2 %	4,5
Les Aliments Maple Leaf Inc.	Canada	3,4 %	163	2,9 %	5,5
SunGard Recovery Services Inc.	États-Unis	3,3 %	98	1,7 %	2,0
Footprint LLC	États-Unis	2,5 %	131	2,3 %	6,1
Malark Logistics Inc.	États-Unis	2,3 %	174	3,1 %	9,6
Institut de technologie de la Colombie-Britannique	Canada	2,2 %	72	1,3 %	20,6
VWR International, LLC	États-Unis	2,1 %	125	2,2 %	3,9
Total		35,8 %	1 750	30,8 %	6,7

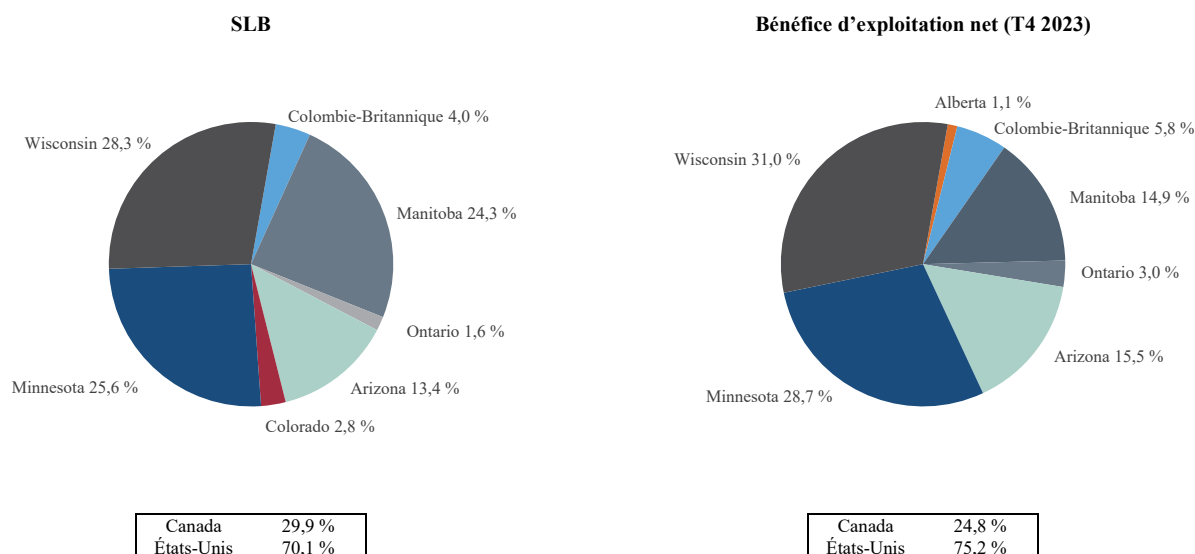
1. Selon la quote-part de la SLB détenue des immeubles et excluant les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence. Se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » du présent rapport de gestion.

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

Portefeuille d'immeubles de bureaux

Les immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis sont situés dans des emplacements stratégiques des marchés primaires et secondaires au Canada et aux États-Unis. Au 31 décembre 2023, le portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI était composé de 39 immeubles d'une superficie locative brute totalisant environ 6,2 millions de pieds carrés.

Au 31 décembre 2023, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis s'établissait à 1 377 285 \$, ce qui représente 45,2 % de la SLB de la FPI au 31 décembre 2023, et 50,7 % du bénéfice d'exploitation net du quatrième trimestre de 2023. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI par région.



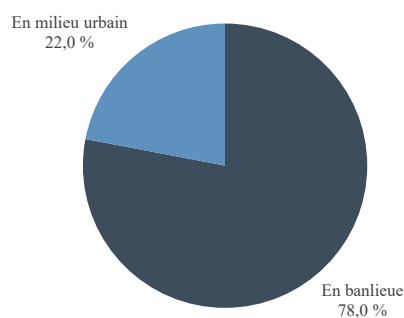
Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI.

	T4 2023	T3 2023	T2 2023	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022
Nombre d'immeubles	39	40	41	41	42	43	44	45
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés) ²	85,0 %	85,4 %	86,7 %	86,3 %	87,3 %	87,4 %	88,3 %	87,2 %
Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	4,3 %	1,3 %	8,0 %	11,7 %	7,0 %	6,1 %	(1,4) %	(6,4) %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²) ²	100 828	66 159	31 778	48 873	58 967	109 383	143 219	22 302
Augmentation du taux de location moyen pondéré ²	0,7 %	(5,3) %	2,7 %	(1,7) %	(0,7) %	(0,4) %	1,0 %	7,9 %

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 de la SLB détenue des immeubles et excluant 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 quatrième trimestre de 2023.



Le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis comprend 467 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,2 ans. La FPI tire environ 45,6 % de ses produits bruts liés aux immeubles de bureaux des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, consiste en une combinaison d'organismes gouvernementaux qui offrent divers services fédéraux et provinciaux et d'organismes municipaux.

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

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

Locataire	Emplacement du locataire	Pourcentage du total des produits bruts liés aux immeubles de bureaux ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB des immeubles de bureaux	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Organismes gouvernementaux	États-Unis et Canada	7,4 %	427	6,9 %	7,2
Prime Therapeutics LLC	États-Unis	4,4 %	386	6,2 %	10,8
Bell MTS	Canada	3,9 %	213	3,4 %	3,0
Catalent Pharma Solutions, LLC	États-Unis	3,1 %	233	3,7 %	12,6
A WIN Management, Inc.	États-Unis	3,0 %	153	2,5 %	8,9
CB Richard Ellis, Inc.	États-Unis	2,8 %	108	1,7 %	3,0
TDS Telecommunications Corporation	États-Unis	2,6 %	127	2,0 %	6,0
Société de Recettes illimitées	Canada	2,5 %	100	1,6 %	5,0
UCare Minnesota	États-Unis	2,2 %	124	2,0 %	9,6
Telephone and Data Systems, LLC	États-Unis	1,9 %	105	1,7 %	0,3
Total		33,8 %	1 976	31,7 %	7,6

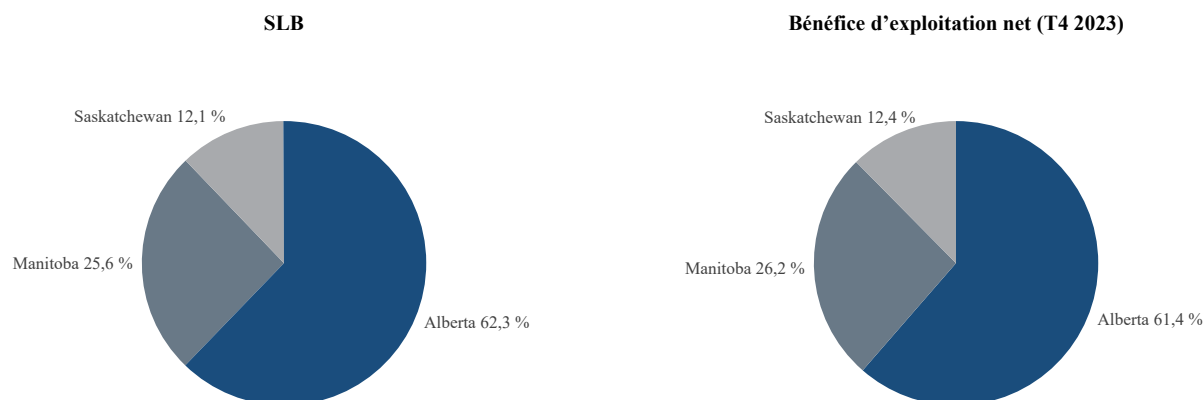
1. Selon la quote-part de la SLB détenue des immeubles et excluant les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence. Se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » du présent rapport de gestion.

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

Portefeuille d'immeubles de commerces de détail

Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis est principalement composé d'immeubles à ciel ouvert axés sur les services qui sont situés dans l'ouest du Canada. Au 31 décembre 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 31 décembre 2023, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis s'établissait à 549 740 \$, ce qui représente 13,2 % de la SLB de la FPI au 31 décembre 2023, et 19,3 % du bénéfice d'exploitation net du quatrième trimestre de 2023. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles de commerces de détail de la FPI par région.

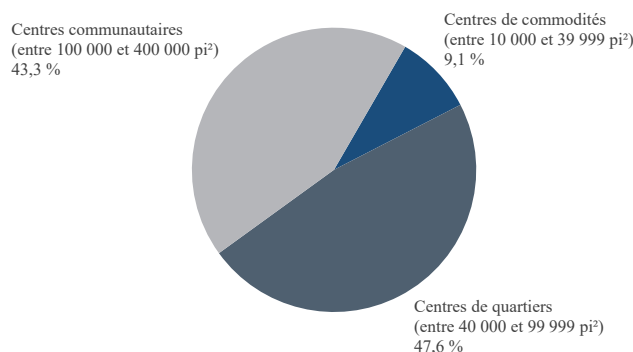


Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles de commerces de détail de la FPI.

	T4 2023	T3 2023	T2 2023	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022
Nombre d'immeubles	28	28	28	33	33	33	33	33
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	88,9 %	89,7 %	89,5 %	90,6 %	91,4 %	92,3 %	91,4 %	91,4 %
Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	12,4 %	(2,6) %	(0,5) %	2,3 %	(1,8) %	(0,4) %	(0,6) %	2,9 %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	79 236	53 331	85 066	122 084	77 336	63 772	77 996	76 195
Augmentation du taux de location moyen pondéré	10,2 %	11,5 %	3,7 %	6,1 %	5,2 %	5,1 %	(3,8) %	4,5 %

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

Les immeubles de commerces de détail d'Artis sont principalement composés de centres commerciaux de quartier à ciel ouvert et de centres commerciaux linéaires qui offrent un vaste éventail de produits de première nécessité, tels que des denrées alimentaires et des services. Le graphique suivant présente les immeubles de commerces de détail de la FPI par type d'après le bénéfice d'exploitation net du quatrième trimestre de 2023.



Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis comprend 299 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,4 ans. La FPI tire environ 63,3 % de ses produits bruts liés aux immeubles de commerces de détail des organismes nationaux. 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 bruts

Locataire	Emplacement du locataire	Pourcentage du total des produits bruts liés aux immeubles de bureaux	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi²)	Pourcentage du total de la SLB des immeubles de bureaux	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Cineplex Entertainment LP	Canada	4,5 %	107	5,9 %	1,9
Sport Chek International Ltd.	Canada	4,1 %	81	4,5 %	4,5
Winners	Canada	3,4 %	83	4,6 %	3,9
Jysk Linen 'n Furniture	Canada	3,0 %	75	4,2 %	1,5
The Brick	Canada	2,9 %	62	3,4 %	1,4
Shoppers Drug Mart	Canada	2,4 %	35	1,9 %	6,9
Lucky Supermarket	Canada	2,3 %	50	2,8 %	13,9
PetSmart, Inc.	Canada	2,2 %	40	2,2 %	3,3
Mark's Work Wearhouse	Canada	1,9 %	32	1,8 %	2,8
Sobeys	Canada	1,8 %	37	2,1 %	4,3
Total		28,5 %	602	33,4 %	4,0

Portefeuille d'immeubles résidentiels

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

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'étendent sur la presque totalité d'un pâté de maisons. 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 comprend des 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.

TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits et le bénéfice d'exploitation net de la FPI. Les taux d'occupation et les contrats de location signés au 31 décembre 2023 et pour les quatre trimestres précédents se présentent comme suit :

Taux d'occupation par catégorie d'actifs¹

	T4 2023 Pourcentage réservé ²	T4 2023	T3 2023	T2 2023	T1 2023	T4 2022
Immeubles industriels	98,0 %	97,7 %	97,0 %	97,5 %	96,0 %	94,1 %
Immeubles de bureaux	85,0 %	83,9 %	84,2 %	84,6 %	84,6 %	85,7 %
Immeubles de commerces de détail	88,9 %	87,3 %	87,1 %	87,3 %	90,2 %	90,9 %
Total du portefeuille	90,9 %	90,1 %	89,9 %	90,3 %	90,5 %	90,1 %

Taux d'occupation par région¹

	T4 2023 Pourcentage réservé ²	T4 2023	T3 2023	T2 2023	T1 2023	T4 2022
Canada :						
Alberta	85,2 %	84,0 %	81,7 %	80,4 %	83,6 %	84,7 %
Colombie-Britannique	92,4 %	92,4 %	92,4 %	92,4 %	92,1 %	92,1 %
Manitoba	91,6 %	91,1 %	91,3 %	92,3 %	92,4 %	91,4 %
Ontario	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Saskatchewan	98,7 %	96,0 %	96,4 %	99,4 %	99,8 %	98,6 %
Total – Canada	90,6 %	89,8 %	89,3 %	89,7 %	90,5 %	90,2 %
États-Unis :						
Arizona	94,5 %	94,4 %	96,3 %	96,9 %	96,7 %	95,3 %
Colorado	59,0 %	59,0 %	64,8 %	67,0 %	67,0 %	87,7 %
Minnesota	89,6 %	89,4 %	88,8 %	89,4 %	89,2 %	86,5 %
Texas	100,0 %	100,0 %	98,1 %	98,1 %	98,1 %	98,1 %
Wisconsin	84,4 %	81,2 %	81,7 %	81,5 %	82,0 %	83,6 %
Total – États-Unis	91,1 %	90,3 %	90,4 %	90,7 %	90,5 %	89,9 %
Total du portefeuille	90,9 %	90,1 %	89,9 %	90,3 %	90,5 %	90,1 %

1. L'information est en date du 31 décembre 2023 et exclut les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence ainsi que l'immeuble commercial et résidentiel d'Artis (300 Main). Se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » du présent rapport de gestion.

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

	T4 2023	T3 2023	T2 2023	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	261 889	177 787	269 026	315 574	325 361	486 937	388 424	255 815
Augmentation du taux de location moyen pondéré	5,8 %	3,5 %	4,6 %	4,8 %	6,9 %	3,0 %	3,7 %	7,8 %

1. Selon la quote-part de la SLB détenue des immeubles et excluant les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence ainsi que l'immeuble commercial et résidentiel d'Artis (300 Main). Se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » du présent rapport de gestion.

En 2023, une superficie de 1 024 276 pieds carrés a fait l'objet de renouvellements assortis d'une hausse du taux de location moyen pondéré de 4,8 %, comparativement à une superficie de 1 456 537 pieds carrés renouvelée avec une hausse du taux de location moyen pondéré de 4,9 % en 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 précédent.

Échéances des contrats de location et taux de location

Les loyers en vigueur correspondent au taux de location annuel net moyen pondéré par pied carré au 31 décembre 2023 pour la superficie locative assujettie à des contrats de location venant à expiration au cours de l'année indiquée. Les loyers en vigueur ne reflètent ni le taux de location moyen sur la durée du contrat de location ni le taux de location en vigueur pour l'année au cours de laquelle le contrat de location vient à expiration.

Les loyers du marché correspondent à des estimations et sont présentés en fonction d'un taux annuel net par pied carré. Artis revoit régulièrement les loyers du marché de son portefeuille. Ces estimations sont fondées sur les meilleures estimations de la direction concernant chaque superficie locative et peuvent tenir compte des produits prévus par le gestionnaire immobilier, des activités de location récentes, des perspectives actuelles, des engagements futurs ou de l'information sur le marché accessible au public. Les taux appliqués aux expirations futures ne tiennent pas compte de l'incidence de l'inflation ni des périodes où il est prévu que la demande ou l'inflation des loyers sur le marché sera plus élevée (ou plus basse) que la normale en raison de conditions de marché particulières. Se reporter à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion pour plus de renseignements. D'après les estimations, les loyers du marché au 31 décembre 2023 étaient inférieurs de 1,7 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, alors qu'ils étaient inférieurs de 0,9 % au 30 septembre 2023 et supérieurs de 1,1 % au 31 décembre 2022. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2024 et en 2025 sont de 3,0 % et de 1,9 % inférieurs, respectivement, aux loyers en vigueur.

Les tableaux ci-après 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	132 988	1,0 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2024	507 732	3,7 %	7,89 \$	8,02 \$
2025	607 127	4,4 %	10,61 \$	10,92 \$
2026	537 457	3,9 %	8,76 \$	9,70 \$
2027	907 467	6,6 %	8,04 \$	8,02 \$
2028+	3 008 820	22,0 %	8,90 \$	8,43 \$
	5 701 591	41,6 %	8,84 \$	8,72 \$
<i>Immeubles de bureaux :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	1 000 828	7,3 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	23 950	0,2 %	s.o.	s.o.
2024	679 105	4,9 %	19,63 \$	18,72 \$
2025	546 341	4,0 %	21,18 \$	20,19 \$
2026	889 617	6,5 %	19,18 \$	18,57 \$
2027	443 583	3,2 %	19,04 \$	17,79 \$
2028+	2 638 788	19,1 %	18,44 \$	18,75 \$
	6 222 212	45,2 %	19,06 \$	18,78 \$
<i>Immeubles de commerces de détail :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	228 368	1,7 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	8 054	0,1 %	s.o.	s.o.
2024	370 797	2,7 %	24,01 \$	23,46 \$
2025	185 975	1,4 %	25,07 \$	24,71 \$
2026	256 093	1,9 %	24,79 \$	24,99 \$
2027	176 900	1,3 %	27,07 \$	26,18 \$
2028+	576 928	4,1 %	23,97 \$	22,75 \$
	1 803 115	13,2 %	24,60 \$	23,91 \$
<i>Total du portefeuille :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	1 362 184	10,0 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	32 004	0,3 %	s.o.	s.o.
2024	1 557 634	11,3 %	16,85 \$	16,36 \$
2025	1 339 443	9,8 %	16,93 \$	16,62 \$
2026	1 683 167	12,3 %	16,71 \$	16,72 \$
2027	1 527 950	11,1 %	13,44 \$	12,96 \$
2028+	6 224 536	45,2 %	14,34 \$	14,13 \$
	13 726 918	100,0 %	15,15 \$	14,89 \$

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	265 341	1,9 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	8 054	0,1 %	s.o.	s.o.
2024	203 511	1,5 %	24,52 \$	23,23 \$
2025	202 203	1,5 %	22,82 \$	22,49 \$
2026	234 842	1,7 %	23,62 \$	23,48 \$
2027	142 166	1,0 %	25,26 \$	23,65 \$
2028+	605 904	4,4 %	24,88 \$	21,76 \$
	1 662 021	12,1 %	24,35 \$	22,57 \$
<i>Colombie-Britannique :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	24 508	0,2 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	1 906	0,0 %	s.o.	s.o.
2024	58 256	0,4 %	26,30 \$	29,67 \$
2025	19 532	0,1 %	27,06 \$	27,48 \$
2026	49 268	0,4 %	25,09 \$	24,97 \$
2027	7 930	0,1 %	29,77 \$	28,45 \$
2028+	159 325	1,1 %	15,69 \$	17,87 \$
	320 725	2,3 %	20,50 \$	22,32 \$
<i>Manitoba :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	322 166	2,4 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	10 999	0,1 %	s.o.	s.o.
2024	601 101	4,4 %	14,23 \$	14,21 \$
2025	418 525	3,0 %	12,32 \$	12,88 \$
2026	777 942	5,7 %	11,34 \$	12,10 \$
2027	288 156	2,1 %	12,64 \$	12,46 \$
2028+	1 212 478	8,8 %	12,64 \$	12,73 \$
	3 631 367	26,5 %	12,58 \$	12,85 \$
<i>Ontario :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	—	0,0 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	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	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2028+	100 398	0,7 %	16,00 \$	16,50 \$
	100 398	0,7 %	16,00 \$	16,50 \$
<i>Saskatchewan :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	19 435	0,1 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	0,1 %	s.o.	s.o.
2024	47 547	0,3 %	25,38 \$	25,70 \$
2025	12 339	0,1 %	26,84 \$	27,13 \$
2026	20 581	0,1 %	30,54 \$	31,08 \$
2027	164 266	1,2 %	13,63 \$	14,00 \$
2028+	223 531	1,7 %	15,90 \$	14,58 \$
	487 699	3,6 %	17,00 \$	16,56 \$
<i>Arizona :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	98 735	0,8 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2024	165 558	1,2 %	15,18 \$	14,91 \$
2025	350 629	2,6 %	17,10 \$	17,20 \$
2026	210 069	1,5 %	21,04 \$	22,05 \$
2027	361 411	2,6 %	11,87 \$	11,94 \$
2028+	568 027	4,1 %	24,06 \$	24,14 \$
	1 754 429	12,8 %	18,65 \$	18,82 \$

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

	Superficie assujettie à des contrats venant à expiration	Pourcentage de la SLB	Taux de location en vigueur moyen pondéré	Taux de location du marché moyen pondéré
<i>Colorado :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	70 960	0,5 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	4 759	0,0 %	s.o.	s.o.
2024	23 703	0,2 %	30,56 \$	29,19 \$
2025	45 112	0,3 %	31,81 \$	28,33 \$
2026	7 286	0,1 %	27,70 \$	27,65 \$
2027	1 565	0,0 %	49,50 \$	38,00 \$
2028+	19 527	0,1 %	31,32 \$	28,26 \$
	172 912	1,2 %	31,38 \$	28,63 \$
<i>Minnesota :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	230 505	1,7 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	6 286	0,0 %	s.o.	s.o.
2024	127 604	0,9 %	10,09 \$	9,29 \$
2025	77 103	0,6 %	21,50 \$	19,07 \$
2026	161 354	1,2 %	23,25 \$	19,55 \$
2027	145 090	1,1 %	16,67 \$	15,52 \$
2028+	1 418 575	10,3 %	13,62 \$	13,88 \$
	2 166 517	15,8 %	14,74 \$	14,38 \$
<i>Texas :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	—	0,0 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2024	36 501	0,3 %	9,59 \$	8,40 \$
2025	95 591	0,7 %	8,30 \$	7,42 \$
2026	—	— %	s.o.	s.o.
2027	274 517	2,0 %	6,92 \$	6,20 \$
2028+	1 261 566	9,2 %	6,42 \$	6,25 \$
	1 668 175	12,2 %	6,68 \$	6,36 \$
<i>Wisconsin :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	330 534	2,4 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2024	293 853	2,1 %	17,30 \$	15,69 \$
2025	118 409	0,9 %	18,33 \$	16,53 \$
2026	221 825	1,6 %	15,84 \$	15,09 \$
2027	142 849	1,0 %	14,96 \$	13,99 \$
2028+	655 205	4,8 %	14,49 \$	14,88 \$
	1 762 675	12,8 %	15,64 \$	15,13 \$
<i>Total du portefeuille :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	1 362 184	10,0 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	32 004	0,3 %	s.o.	s.o.
2024	1 557 634	11,3 %	16,85 \$	16,36 \$
2025	1 339 443	9,8 %	16,93 \$	16,62 \$
2026	1 683 167	12,3 %	16,71 \$	16,72 \$
2027	1 527 950	11,1 %	13,44 \$	12,96 \$
2028+	6 224 536	45,2 %	14,34 \$	14,13 \$
	13 726 918	100,0 %	15,15 \$	14,89 \$

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, d'immeubles de commerces de détail et d'immeubles résidentiels. Pour le trimestre clos le 31 décembre 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 Madison, les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix, les immeubles industriels de la région du Grand Houston et les immeubles de bureaux de Winnipeg.

Marché des immeubles de bureaux de Madison

Le marché des immeubles de bureaux de Madison représente 15,6 % du bénéfice d'exploitation net au quatrième trimestre de 2023 et 12,8 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 31 décembre 2023, le portefeuille d'immeubles de bureaux de Madison d'Artis était occupé à 81,2 %, comparativement à 81,7 % au 30 septembre 2023. En 2024, une superficie de 293 853 pieds carrés devra être relouée, soit 2,1 % de la SLB du portefeuille global; 27,8 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2023. Des contrats de location couvrant 37,2 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de Madison d'Artis viendront à expiration en 2028 ou par la suite.

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 quatrième trimestre de 2023 et 11,6 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct dans le marché des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 21,1 % au 31 décembre 2023, comparativement à 20,8 % au 30 septembre 2023. Au 31 décembre 2023, le portefeuille d'immeubles de bureaux de la région des villes jumelles d'Artis était occupé à 85,5 %, soit le même taux d'occupation qu'au 30 septembre 2023. En 2024, une superficie de 47 004 pieds carrés devra être relouée, soit 0,3 % de la SLB du portefeuille global; 38,6 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2023. Des contrats de location couvrant 58,1 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles d'Artis viendront à expiration en 2028 ou par la suite.

Marché des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix

Le marché des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix représente 8,1 % du bénéfice d'exploitation net au quatrième trimestre de 2023 et 6,1 % 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 24,6 % au 31 décembre 2023, une amélioration comparativement à 28,6 % au 30 septembre 2023. Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation du marché des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix du portefeuille d'Artis était de 91,2 %, comparativement à 92,1 % au 30 septembre 2023. En 2024, une superficie de 56 754 pieds carrés devra être relouée, soit 0,4 % de la SLB du portefeuille global; 29,5 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2023. Des contrats de location couvrant 48,1 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix d'Artis viendront à expiration en 2028 ou par la suite.

Marché des immeubles industriels de la région du Grand Houston

Le marché des immeubles industriels de la région du Grand Houston représente 7,8 % du bénéfice d'exploitation net au quatrième trimestre de 2023 et 12,2 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux de disponibilité dans le marché des immeubles industriels de la région du Grand Houston, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 6,0 % au 31 décembre 2023, une amélioration comparativement à 8,3 % au 30 septembre 2023. Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation du marché des immeubles industriels de la région du Grand Houston du portefeuille d'Artis était de 100,0 %, comparativement à 98,1 % au 30 septembre 2023. En 2024, une unité d'une superficie de 36 501 pieds carrés devra être relouée, soit 0,3 % de la SLB du portefeuille global; cette unité n'a pas fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou d'un nouveau contrat de location au 31 décembre 2023. Des contrats de location couvrant 75,6 % de la SLB totale du marché des immeubles industriels de la région du Grand Houston viendront à expiration en 2028 ou par la suite.

Marché des immeubles de bureaux de Winnipeg

Le marché des immeubles de bureaux de Winnipeg représente 7,7 % du bénéfice d'exploitation net au quatrième trimestre de 2023 et 11,0 % 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 18,3 % au 31 décembre 2023, comparativement à 17,4 % au 30 septembre 2023. Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation du portefeuille d'immeubles de bureaux de Winnipeg d'Artis était de 82,1 %, en hausse par rapport à 81,8 % au 30 septembre 2023. En 2024, une superficie de 199 535 pieds carrés devra être relouée, soit 1,5 % de la SLB du portefeuille global; 26,7 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2023. Des contrats de location couvrant 29,7 % de la SLB totale du marché des immeubles de bureaux de Winnipeg viendront à expiration en 2028 ou par la suite.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION ET FINANCIERS

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022	2023	2022
Produits :				
Produits locatifs	86 033 \$	97 905 \$	356 759 \$	389 041 \$
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(6 177)	(6 301)	(24 595)	(25 405)
Ajustements des loyers de manière linéaire	509	424	2 554	1 379
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	527	2 074	1 119	7 497
	80 892	94 102	335 837	372 512
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	35 540	41 725	151 820	162 532
Bénéfice d'exploitation net	45 352 \$	52 377 \$	184 017 \$	209 980 \$

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 612 \$ en 2023 (quatrième trimestre de 2023 – 178 \$), comparativement à 1 189\$ en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – 561 \$).

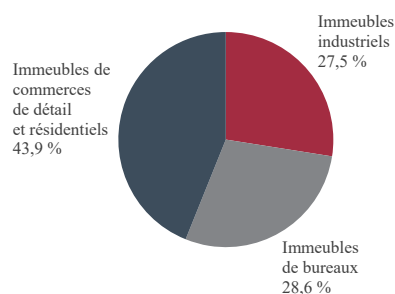
Bénéfice d'exploitation net par catégorie d'actifs

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2023	2022	Variation	2023	2022	Variation
Canada :						
Immeubles industriels	5 485 \$	5 336 \$	149 \$	22 070 \$	21 764 \$	306 \$
Immeubles de bureaux	5 716	4 999	717	23 219	22 704	515
Immeubles de commerces de détail et résidentiels	8 755	10 579	(1 824)	36 737	43 174	(6 437)
	19 956	20 914	(958)	82 026	87 642	(5 616)
États-Unis :						
Immeubles industriels	8 128	11 276	(3 148)	34 627	45 969	(11 342)
Immeubles de bureaux	17 276	20 151	(2 875)	67 359	76 272	(8 913)
	25 404	31 427	(6 023)	101 986	122 241	(20 255)
Total du portefeuille :						
Immeubles industriels	13 613	16 612	(2 999)	56 697	67 733	(11 036)
Immeubles de bureaux	22 992	25 150	(2 158)	90 578	98 976	(8 398)
Immeubles de commerces de détail et résidentiels	8 755	10 579	(1 824)	36 737	43 174	(6 437)
	45 360	52 341	(6 981)	184 012	209 883	(25 871)
FPI	(8)	36	(44)	5	97	(92)
Bénéfice d'exploitation net	45 352 \$	52 377 \$	(7 025) \$	184 017 \$	209 980 \$	(25 963) \$

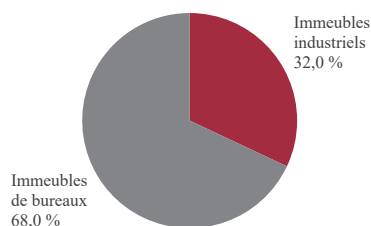
Au quatrième trimestre de 2023, le marché des immeubles de commerces de détail et résidentiels au Canada et des immeubles industriels aux États-Unis ont enregistré une diminution, principalement en raison des cessions. Le marché des immeubles de bureaux aux États-Unis a enregistré une diminution principalement en raison du taux d'occupation d'un immeuble en cours de réaménagement, lequel a été vendu au cours du trimestre.

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

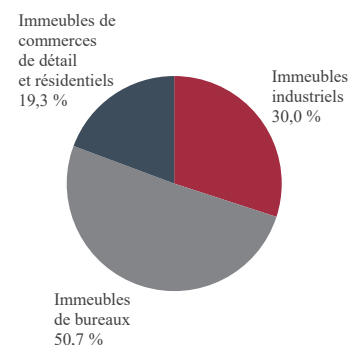
Portefeuille au Canada (T4 2023)



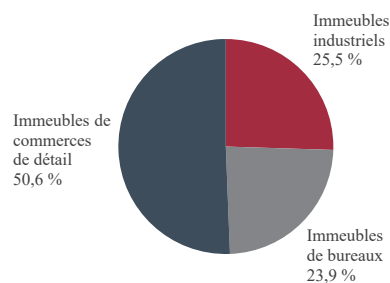
Portefeuille aux États-Unis (T4 2023)



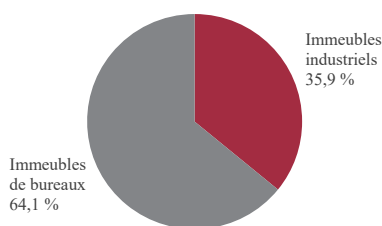
Total du portefeuille (T4 2023)



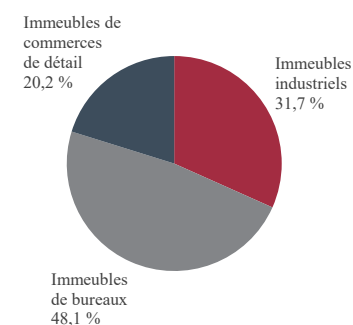
Portefeuille au Canada (T4 2022)



Portefeuille aux États-Unis (T4 2022)



Total du portefeuille (T4 2022)



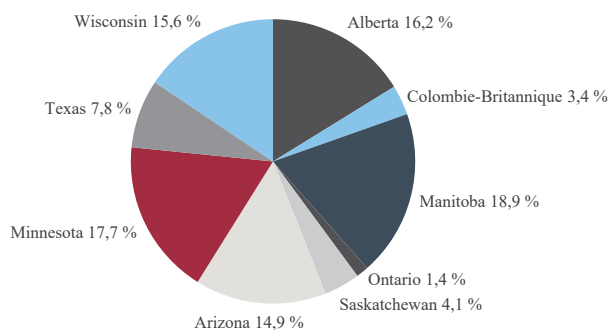
Bénéfice d'exploitation net par région

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2023	2022	Variation	2023	2022	Variation
Canada :						
Alberta	7 351 \$	8 472 \$	(1 121) \$	30 899 \$	35 517 \$	(4 618) \$
Colombie-Britannique	1 521	1 459	62	5 827	5 817	10
Manitoba	8 579	8 089	490	34 283	34 189	94
Ontario	637	629	8	2 734	3 303	(569)
Saskatchewan	1 868	2 265	(397)	8 283	8 816	(533)
	19 956	20 914	(958)	82 026	87 642	(5 616)
États-Unis :						
Arizona	6 747	6 981	(234)	27 328	23 928	3 400
Colorado	(146)	2 632	(2 778)	1 195	10 764	(9 569)
Minnesota	8 180	11 231	(3 051)	34 345	50 418	(16 073)
New York	—	264	(264)	—	1 668	(1 668)
Texas	3 540	3 565	(25)	14 312	10 173	4 139
Wisconsin	7 083	6 754	329	24 806	25 290	(484)
	25 404	31 427	(6 023)	101 986	122 241	(20 255)
Total du portefeuille	45 360	52 341	(6 981)	184 012	209 883	(25 871)
FPI	(8)	36	(44)	5	97	(92)
Bénéfice d'exploitation net	45 352 \$	52 377 \$	(7 025) \$	184 017 \$	209 980 \$	(25 963) \$

Au quatrième 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'inoccupation d'un immeuble en cours de réaménagement qui a été vendu au cours du trimestre.

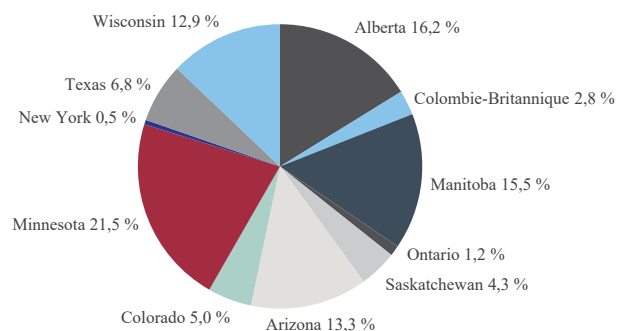
Le portefeuille aux États-Unis a également subi l'incidence du taux de change.

Total du portefeuille (T4 2023)



Canada	44,0 %
États-Unis	56,0 %

Total du portefeuille (T4 2022)



Canada	40,0 %
États-Unis	60,0 %

ANALYSE DU BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES COMPARABLES

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

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

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

Rapprochement du bénéfice d'exploitation net

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
Bénéfice d'exploitation net	45 352 \$	52 377 \$			184 017 \$	209 980 \$		
Ajouter (déduire) le bénéfice d'exploitation net des éléments suivants :								
Ententes de coentreprises	3 116	1 548			11 123	8 886		
Cessions et cessions inconditionnelles	(6 215)	(14 943)			(9 174)	(40 569)		
Immeubles destinés à l'aménagement et au réaménagement	340	227			(2 716)	(6 634)		
Ajustements au titre des revenus liés à la résiliation de contrats de location	(101)	(374)			(135)	(1 289)		
Autres	(51)	76			301	172		
	(2 911)	(13 466)			(601)	(39 434)		
Ajustements des loyers de manière linéaire ¹	(699)	(804)			(2 697)	(3 045)		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits ¹	5 922	5 532			24 220	22 969		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	47 664 \$	43 639 \$	4 025 \$	9,2 %	204 939 \$	190 470 \$	14 469 \$	7,6 %

1. Comprend les ententes de coentreprises.

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

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
Immeubles industriels	15 567 \$	13 238 \$	2 329 \$	17,6 %	62 531 \$	54 849 \$	7 682 \$	14,0 %
Immeubles de bureaux	26 830	25 714	1 116	4,3 %	107 648	101 126	6 522	6,4 %
Immeubles de commerces de détail	5 267	4 687	580	12,4 %	34 760	34 495	265	0,8 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	47 664 \$	43 639 \$	4 025 \$	9,2 %	204 939 \$	190 470 \$	14 469 \$	7,6 %

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

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	7 548 \$	7 338 \$	210 \$	2,9 %	29 647 \$	29 523 \$	124 \$	0,4 %
Immeubles de bureaux	6 237	5 450	787	14,4 %	27 759	26 519	1 240	4,7 %
Immeubles de commerces de détail	5 267	4 687	580	12,4 %	34 760	34 495	265	0,8 %
Total – Canada	19 052	17 475	1 577	9,0 %	92 166	90 537	1 629	1,8 %
États-Unis :								
Immeubles industriels	5 885	4 346	1 539	35,4 %	24 362	19 507	4 855	24,9 %
Immeubles de bureaux	15 124	14 919	205	1,4 %	59 198	57 256	1 942	3,4 %
Total – États-Unis	21 009	19 265	1 744	9,1 %	83 560	76 763	6 797	8,9 %
Total en monnaie fonctionnelle	40 061	36 740	3 321	9,0 %	175 726	167 300	8 426	5,0 %
Incidence du taux de change	7 603	6 899	704	10,2 %	29 213	23 170	6 043	26,1 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	47 664 \$	43 639 \$	4 025 \$	9,2 %	204 939 \$	190 470 \$	14 469 \$	7,6 %

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
Alberta	6 703 \$	6 473 \$	230 \$	3,6 %	33 503 \$	34 158 \$	(655) \$	(1,9) %
Colombie-Britannique	1 766	1 678	88	5,2 %	6 736	6 667	69	1,0 %
Manitoba	8 157	6 869	1 288	18,8 %	40 082	37 878	2 204	5,8 %
Ontario	—	—	—	— %	2 131	2 152	(21)	(1,0) %
Saskatchewan	2 426	2 455	(29)	(1,2) %	9 714	9 682	32	0,3 %
Arizona	5 735	5 563	172	3,1 %	22 835	20 395	2 440	12,0 %
Colorado	478	662	(184)	(27,8) %	2 275	2 686	(411)	(15,3) %
Minnesota	6 044	5 665	379	6,7 %	25 071	22 886	2 185	9,5 %
Texas	2 976	1 971	1 005	51,0 %	12 010	9 223	2 787	30,2 %
Wisconsin	5 776	5 404	372	6,9 %	21 369	21 573	(204)	(0,9) %
Total en monnaie fonctionnelle	40 061	36 740	3 321	9,0 %	175 726	167 300	8 426	5,0 %
Incidence du taux de change	7 603	6 899	704	10,2 %	29 213	23 170	6 043	26,1 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	47 664 \$	43 639 \$	4 025 \$	9,2 %	204 939 \$	190 470 \$	14 469 \$	7,6 %

Taux d'occupation des immeubles comparables

Région	Aux 31 décembre	
	2023	2022
Canada :		
Alberta	86,5 %	87,9 %
Colombie-Britannique	92,9 %	92,7 %
Manitoba	90,7 %	90,7 %
Ontario	100,0 %	100,0 %
Saskatchewan	96,6 %	99,8 %
Total – Canada	90,2 %	90,9 %
États-Unis :		
Arizona	94,4 %	95,3 %
Colorado	66,1 %	72,8 %
Minnesota	88,3 %	79,1 %
Texas	100,0 %	98,7 %
Wisconsin	81,2 %	83,6 %
Total – États-Unis	90,8 %	89,1 %
Total	90,5 %	89,9 %

Catégorie d'actifs	Aux 31 décembre	
	2023	2022
Immeubles industriels	97,9 %	94,4 %
Immeubles de bureaux	84,3 %	85,6 %
Immeubles de commerces de détail	87,4 %	89,6 %
Total	90,5 %	89,9 %

PRODUITS D'INTÉRÊTS ET AUTRES PRODUITS

Les produits d'intérêts et autres produits se sont chiffrés à 32 359 \$ en 2023 (quatrième trimestre de 2023 – 9 052 \$), comparativement à 18 944 \$ en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – 5 589 \$). La variation est principalement attribuable aux produits d'intérêts sur les placements dans des parts privilégiées de 29 900 \$ en 2023 (quatrième trimestre de 2023 – 8 219 \$), comparativement à 15 713 \$ en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – 4 956 \$), ce qui s'explique en partie par des produits d'intérêts additionnels de 7 179 \$ enregistrés en 2023 (quatrième trimestre de 2023 – 1 966 \$), 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 12 365 \$ en 2023 (quatrième trimestre de 2023 – 2 501 \$), comparativement à 10 710 \$ en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – 4 440 \$). Se reporter à la rubrique « Titres de capitaux propres » du présent rapport de gestion pour plus de renseignements.

CHARGES D'INTÉRÊTS

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	12 313 \$	8 239 \$	4 074 \$		41 453 \$	31 250 \$	10 203 \$	
Débitures de premier rang non garanties	2 883	5 420	(2 537)		18 515	17 674	841	
Facilités de crédit ¹	14 168	12 859	1 309		50 036	33 557	16 479	
Actions privilégiées ¹	46	46	—		184	183	1	
	29 410	26 564	2 846	10,7 %	110 188	82 664	27 524	33,3 %
Incidence du taux de change	3 406	2 449	957		11 688	6 773	4 915	
Total des charges d'intérêts	32 816 \$	29 013 \$	3 803 \$	13,1 %	121 876 \$	89 437 \$	32 439 \$	36,3 %

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

En 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 débetures de premier rang non garanties ont augmenté en raison de l'émission de débetures de premier rang non garanties de série E le 29 avril 2022, facteur contrebalancé en partie par le remboursement des débetures 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 débetures de premier rang non garanties et aux facilités de crédit sont portés en réduction de la dette connexe et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue de la dette.

Au 31 décembre 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 31 décembre 2023, le taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles se chiffrait à 6,17 %, comparativement à 4,46 % au 31 décembre 2022.

CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	630 \$	427 \$	203 \$	47,5 %	2 022 \$	1 774 \$	248 \$	14,0 %
Frais de société ouverte	421	340	81	23,8 %	967	1 116	(149)	(13,4) %
Salaires et avantages	551	508	43	8,5 %	2 071	2 722	(651)	(23,9) %
Amortissement des immobilisations corporelles	311	312	(1)	(0,3) %	1 226	1 254	(28)	(2,2) %
Frais généraux et administratifs	221	171	50	29,2 %	698	795	(97)	(12,2) %
Total des charges générales	2 134 \$	1 758 \$	376 \$	21,4 %	6 984 \$	7 661 \$	(677) \$	(8,8) %

En 2023, les charges générales se sont élevées à 6 984 \$ (quatrième trimestre de 2023 – 2 134 \$), ou 2,1 % du total des produits (quatrième trimestre de 2023 – 2,6 %), contre 7 661 \$ (quatrième trimestre de 2022 – 1 758 \$), ou 2,1 % du total des produits (quatrième trimestre de 2022 – 1,9 %) en 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 579 \$ en 2023 (quatrième trimestre de 2023 – perte de 56 \$), comparativement à un profit lié à la juste valeur de 577 \$ en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – profit de 100 \$).

Les salaires et avantages comprennent un profit lié à la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts de 854 \$ en 2023 (quatrième trimestre de 2023 – profit de 90 \$), comparativement à un profit lié à la juste valeur de 484 \$ en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – profit de 147 \$).

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 878 \$ en 2023 (quatrième trimestre de 2023 – 171 \$), comparativement à 1 890 \$ en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – 759 \$).

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. En 2023, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement s'est établie à 344 286 \$ (quatrième trimestre de 2023 – perte de 119 803 \$), comparativement à une perte de 178 431 \$ en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – perte de 156 533 \$). La perte liée à la juste valeur en 2023 s'explique principalement par l'augmentation des taux d'intérêt qui exerce une pression à la hausse sur les taux de capitalisation au sein des marchés au Canada et aux États-Unis.

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

	Trimestre clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2023
Canada :		
Immeubles industriels	5 199 \$	(658) \$
Immeubles de bureaux	(21 319)	(75 325)
Immeubles de commerces de détail	(9 509)	(3 976)
Immeubles résidentiels	(538)	(7 592)
	(26 167)	(87 551)
États-Unis :		
Immeubles industriels	(23 040)	(49 413)
Immeubles de bureaux	(70 596)	(207 322)
	(93 636)	(256 735)
Total du portefeuille :		
Immeubles industriels	(17 841)	(50 071)
Immeubles de bureaux	(91 915)	(282 647)
Immeubles de commerces de détail	(9 509)	(3 976)
Immeubles résidentiels	(538)	(7 592)
Total du portefeuille	(119 803) \$	(344 286) \$

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

Artis a conclu plusieurs swaps de taux d'intérêt pour fixer efficacement les taux d'intérêt d'une tranche de la dette à taux variable. En 2023, la FPI a comptabilisé une perte latente sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 9 865 \$ (quatrième trimestre de 2023 – perte de 6 315 \$), contre un profit latent de 19 525 \$ (quatrième trimestre de 2022 – profit de 283 \$) en 2022. La FPI prévoit maintenir les emprunts hypothécaires et swaps de taux d'intérêt connexes jusqu'à leur échéance.

De plus, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur de 31 862 \$ en 2023 (quatrième trimestre de 2023 – profit de 18 227 \$), comparativement à une perte de 41 432 \$ (quatrième trimestre de 2022 – profit de 17 656 \$) en 2022.

PROFIT (PERTE) DE CHANGE

Artis détenait certains actifs et passifs monétaires libellés en dollars américains, y compris de la trésorerie et une tranche de ses facilités de crédit à terme renouvelables. Le profit (la perte) de change tient essentiellement à la réévaluation de ces actifs et de ces passifs en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du bilan. La FPI a comptabilisé un profit de change de 6 932 \$ en 2023 (quatrième trimestre de 2023 – profit de 3 880 \$), comparativement à une perte de 6 683 \$ en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – profit de 1 583 \$).

CHARGE (ÉCONOMIE) 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.

La charge (l'économie) d'impôt sur le résultat se détaille comme suit :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022	2023	2022
Charge d'impôt exigible	77 \$	421 \$	601 \$	735 \$
Charge (économie) d'impôt différé, montant net	2 990	(6 315)	(6 206)	13 620
Charge (économie) d'impôt sur le résultat	3 067 \$	(5 894) \$	(5 605) \$	14 355 \$

L'économie d'impôt différé comptabilisée en 2023 est principalement attribuable à la quote-part de la perte nette d'Iris pour l'exercice revenant à la FPI. L'impôt différé est comptabilisé au taux d'imposition applicable au bénéfice non distribué. L'impôt sur le résultat réellement exigible devrait être moindre en raison des remboursements au titre des dividendes.

AUTRES ÉLÉMENTS (DE PERTE GLOBALE) DE BÉNÉFICE GLOBAL

En 2023, les autres éléments (de perte globale) de bénéfice global comprenaient une perte de change latente de 29 897 \$ (quatrième trimestre de 2023 – perte de 25 770 \$), comparativement à un profit de 110 831 \$ en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – perte de 19 358 \$). 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 207 \$ (quatrième trimestre de 2023 – 28 \$) en 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. 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 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
Perte nette	(86 837) \$	(128 301) \$			(332 068) \$	(5 294) \$		
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 177	6 301			24 595	25 405		
Hausse des frais de location	456	368			2 274	2 695		
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	63	63			249	240		
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	(34)	(435)			(1 433)	(1 725)		
Charges liées à l'examen stratégique	28	—			207	—		
Ajustements liés aux placements mis en équivalence	4 381	29 211			66 862	(62 140)		
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement	119 803	156 533			344 286	178 431		
Perte (profit) lié à la juste valeur sur les instruments financiers	(12 201)	(18 075)			41 730	21 130		
(Profit) perte de change	(3 880)	(1 583)			(6 932)	6 683		
Charge (économie) d'impôt différé	2 990	(6 315)			(6 206)	13 620		
Distributions sur parts privilégiées	(3 671)	(3 077)			(13 025)	(15 856)		
FTO	27 275 \$	34 690 \$	(7 415) \$	(21,4) %	120 539 \$	163 189 \$	(42 650) \$	(26,1) %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables	(1 985) \$	(2 393) \$			(7 403) \$	(8 180) \$		
Ajustements des loyers de manière linéaire	(509)	(424)			(2 554)	(1 379)		
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables	(400)	(850)			(2 200)	(4 150)		
Réserve au titre des frais de location	(7 500)	(7 900)			(30 400)	(31 900)		
Ajustements liés aux placements mis en équivalence	(1 463)	(1 816)			(7 984)	(6 630)		
FTOA	15 418 \$	21 307 \$	(5 889) \$	(27,6) %	69 998 \$	110 950 \$	(40 952) \$	(36,9) %

En 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.

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 contreprise. En 2023, environ 67,7 % de cet amortissement (quatrième trimestre de 2023 – 66,9 %) était recouvrable auprès des locataires, comparativement à 71,7 % en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – 66,8 %). 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 2020, de 2021, de 2022 et de 2023 et les montants annuels prévus pour 2024, 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 du profit (de la perte) 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 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
FTO	27 275 \$	34 690 \$			120 539 \$	163 189 \$		
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Profit (perte) réalisé sur les titres de capitaux propres	—	740			(20 683)	1 602		
FTO après ajustement pour tenir compte de l'incidence du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres	27 275 \$	35 430 \$	(8 155) \$	(23,0) %	99 856 \$	164 791 \$	(64 935) \$	(39,4) %
FTOA	15 418 \$	21 307 \$			69 998 \$	110 950 \$		
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
(Perte) profit réalisé sur les titres de capitaux propres	—	740			(20 683)	1 602		
FTOA après ajustement pour tenir compte de l'incidence du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres	15 418 \$	22 047 \$	(6 629) \$	(30,1) %	49 315 \$	112 552 \$	(63 237) \$	(56,2) %

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 aux fins des FTO et des FTOA.

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022	2023	2022
Nombre de parts de base	107 947 620	115 781 374	111 294 362	117 932 876
Ajouter :				
Parts assujetties à des restrictions	443 082	399 997	402 558	356 076
Parts différées	322 874	202 914	281 001	180 635
Nombre de parts diluées	108 713 576	116 384 285	111 977 921	118 469 587

FTO et FTOA par part

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
FTO par part :								
De base	0,25 \$	0,30 \$	(0,05) \$	(16,7) %	1,08 \$	1,38 \$	(0,30) \$	(21,7) %
Dilués	0,25	0,30	(0,05)	(16,7) %	1,08	1,38	(0,30)	(21,7) %
FTOA par part :								
De base	0,14 \$	0,18 \$	(0,04) \$	(22,2) %	0,63 \$	0,94 \$	(0,31) \$	(33,0) %
Dilués	0,14	0,18	(0,04)	(22,2) %	0,63	0,94	(0,31)	(33,0) %

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 du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
FTO par part, après ajustement pour tenir compte de l'incidence du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres :								
De base	0,25 \$	0,31 \$	(0,06) \$	(19,4) %	0,90 \$	1,40 \$	(0,50) \$	(35,7) %
Dilués	0,25	0,30	(0,05)	(16,7) %	0,89	1,39	(0,50)	(36,0) %
FTOA par part, après ajustement pour tenir compte de l'incidence du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres :								
De base	0,14 \$	0,19 \$	(0,05) \$	(26,3) %	0,44 \$	0,95 \$	(0,51) \$	(53,7) %
Dilués	0,14	0,19	(0,05)	(26,3) %	0,44	0,95	(0,51)	(53,7) %

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 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
Distributions par part ordinaire ¹	0,15 \$	0,15 \$			0,60 \$	0,60 \$		
FTO par part – dilués	0,25	0,30			1,08	1,38		
Ratio de distribution des FTO	60,0 %	50,0 %	10,0 %		55,6 %	43,5 %	12,1 %	
Distributions par part ordinaire ¹	0,15 \$	0,15 \$			0,60 \$	0,60 \$		
FTOA par part – dilués	0,14	0,18			0,63	0,94		
Ratio de distribution des FTOA	107,1 %	83,3 %	23,8 %		95,2 %	63,8 %	31,4 %	

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

SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF

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

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Immeubles de placement	2 494 134 \$	3 156 206 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	947	191 552
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	571 760	335 813
Total	3 066 841 \$	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	25 199
Immeubles de placement en cours d'aménagement	26 870
Intérêts capitalisés ¹	2 770
Commissions de location	7 128
Ajustements des loyers de manière linéaire	2 554
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	12 978
Cessions	(310 921)
Perte de change	(39 022)
Perte liée à la juste valeur	(344 286)
Solde au 31 décembre 2023	3 066 841 \$

1. Au cours de 2023, les intérêts ont été capitalisés au titre des immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt moyen pondéré effectif de 6,87 %.

Dépenses d'investissement par type

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

	Trimestres clos les			Variation en %	Exercices clos les			Variation en %
	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation		31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation	
Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement	2 086 \$	8 372 \$	(6 286) \$		26 870 \$	60 340 \$	(33 470) \$	
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :								
Recouvrables auprès des locataires	1 698	419	1 279		2 405	1 704	701	
Non recouvrables	2 999	4 020	(1 021)		16 888	15 805	1 083	
Dépenses d'entretien des immeubles :								
Recouvrables auprès des locataires	1 265	1 477	(212)		4 180	5 821	(1 641)	
Non recouvrables	780	544	236		1 726	3 292	(1 566)	
Total des dépenses d'investissement	8 828 \$	14 832 \$	(6 004) \$	(40,5) %	52 069 \$	86 962 \$	(34 893) \$	(40,1) %

Dépenses d'investissement par catégorie d'actifs

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	51 \$	104 \$	(53) \$		809 \$	623 \$	186 \$	
Immeubles de bureaux	1 902	2 663	(761)		9 243	7 439	1 804	
Immeubles de commerces de détail	1 231	293	938		1 548	1 194	354	
Immeubles résidentiels	1 575	4 851	(3 276)		17 940	32 226	(14 286)	
	4 759	7 911	(3 152)		29 540	41 482	(11 942)	
États-Unis :								
Immeubles industriels	(1 319)	1 950	(3 269)		2 090	29 861	(27 771)	
Immeubles de bureaux	5 388	4 971	417		20 439	15 619	4 820	
	4 069	6 921	(2 852)		22 529	45 480	(22 951)	
Total du portefeuille :								
Immeubles industriels	(1 268)	2 054	(3 322)		2 899	30 484	(27 585)	
Immeubles de bureaux	7 290	7 634	(344)		29 682	23 058	6 624	
Immeubles de commerces de détail	1 231	293	938		1 548	1 194	354	
Immeubles résidentiels	1 575	4 851	(3 276)		17 940	32 226	(14 286)	
Total du portefeuille	8 828 \$	14 832 \$	(6 004) \$	(40,5) %	52 069 \$	86 962 \$	(34 893) \$	(40,1) %

En 2023, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 17 940 \$ pour le 300 Main.

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

Frais de location par type

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

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
Frais de location liés aux immeubles de placement :								
Avantages incitatifs à la location	7 171 \$	6 816 \$	355 \$		35 331 \$	34 421 \$	910 \$	
Commissions de location	1 042	2 578	(1 536)		5 277	11 552	(6 275)	
Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement :								
Avantages incitatifs à la location	671	1 210	(539)		1 938	2 124	(186)	
Commissions de location	547	304	243		1 851	503	1 348	
Total des frais de location	9 431 \$	10 908 \$	(1 477) \$	(13,5) %	44 397 \$	48 600 \$	(4 203) \$	(8,6) %

Frais de location par catégorie d'actifs

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	116 \$	525 \$	(409) \$		3 199 \$	2 463 \$	736 \$	
Immeubles de bureaux	520	366	154		1 471	1 802	(331)	
Immeubles de commerces de détail	791	352	439		3 095	3 183	(88)	
Immeubles résidentiels	(248)	—	(248)		(248)	448	(696)	
	1 179	1 243	(64)		7 517	7 896	(379)	
États-Unis :								
Immeubles industriels	1 939	3 217	(1 278)		6 945	9 381	(2 436)	
Immeubles de bureaux	6 313	6 448	(135)		29 935	31 323	(1 388)	
	8 252	9 665	(1 413)		36 880	40 704	(3 824)	
Total du portefeuille :								
Immeubles industriels	2 055	3 742	(1 687)		10 144	11 844	(1 700)	
Immeubles de bureaux	6 833	6 814	19		31 406	33 125	(1 719)	
Immeubles de commerces de détail	791	352	439		3 095	3 183	(88)	
Immeubles résidentiels	(248)	—	(248)		(248)	448	(696)	
Total des frais de location	9 431 \$	10 908 \$	(1 477) \$	(13,5) %	44 397 \$	48 600 \$	(4 203) \$	(8,6) %

En 2023, les frais de location comprenaient un montant de 8 704 \$ lié à trois locataires d'immeubles de bureaux situés dans la région du Grand Phoenix, en Arizona. Les frais de location liés à des nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient un montant de 3 649 \$ lié à trois locataires d'immeubles industriels situés dans la région des villes jumelles, au Minnesota.

Cessions

En 2023, Artis a vendu neuf immeubles industriels, cinq immeubles de commerces de détail, trois immeubles de bureaux et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement pour un prix de vente total de 322 431 \$. Le produit de la vente, déduction faite des coûts de 11 284 \$, de la dette connexe de 75 512 \$ et de l'émission d'un billet à recevoir de 13 619 \$, s'est établi à 222 016 \$.

Achèvement de nouveaux projets d'aménagement

Au cours de 2023, Artis a procédé à des travaux d'aménagement pour le projet Blaine 35 II, qui comprend deux immeubles industriels d'une superficie totale de 198 900 pieds carrés situés dans la région des villes jumelles, au Minnesota, ainsi que pour le projet 300 Main, un immeuble commercial et résidentiel situé à Winnipeg, au Manitoba. Se reporter à la rubrique « Sommaire du portefeuille » pour plus de renseignements.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Au 31 décembre 2023, la FPI avait 16 immeubles de commerces de détail, sept immeubles de bureaux, un immeuble industriel, un parc de stationnement et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement situés au Canada, ainsi que trois immeubles de bureaux et un immeuble industriel situés aux États-Unis, d'une juste valeur totale de 571 760 \$, qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Au 31 décembre 2023, ces immeubles avaient été activement commercialisés en vue de la vente ou étaient visés par des ententes de vente inconditionnelle ou conditionnelle.

Perte de change sur les immeubles de placement

En 2023, la perte de change sur les immeubles de placement s'est établie à 39 022 \$ en raison de la fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien en vigueur à la fin de la période, lequel est passé de 1,3544 au 31 décembre 2022 à 1,3226 au 31 décembre 2023.

Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement

Au cours de 2023, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur des immeubles de placement de 344 286 \$ (quatrième trimestre de 2023 – perte de 119 803 \$), contre une perte de 178 431 \$ (quatrième trimestre de 2022 – perte de 156 533 \$) en 2022. La perte liée à la juste valeur en 2023 s'explique principalement par l'augmentation des taux d'intérêt qui exerce une pression à la hausse sur les taux de capitalisation au sein des marchés au Canada et aux États-Unis.

Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale. L'estimation des taux de capitalisation se fait à partir d'études de marché, d'évaluations disponibles et de données comparatives du marché. En vertu de la méthode de la capitalisation globale, le résultat pour la première année est stabilisé et capitalisé à un taux jugé approprié pour chaque immeuble de placement. Les immeubles de placement sont évalués à l'aide de taux de capitalisation se situant dans une fourchette de 4,25 % à 9,00 %.

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

Taux de capitalisation

	31 décembre 2023			31 décembre 2022		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles industriels :						
Portefeuille d'immeubles industriels au Canada	9,00 %	4,25 %	6,48 %	8,50 %	3,75 %	6,23 %
Portefeuille d'immeubles industriels aux États-Unis	8,00 %	5,50 %	6,16 %	7,75 %	5,00 %	5,49 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels	9,00 %	4,25 %	6,32 %	8,50 %	3,75 %	5,81 %
Immeubles de bureaux :						
Portefeuille d'immeubles de bureaux au Canada	8,75 %	5,00 %	6,72 %	8,25 %	4,25 %	6,21 %
Portefeuille d'immeubles de bureaux aux États-Unis	9,00 %	7,25 %	8,21 %	8,25 %	6,25 %	7,35 %
Total du portefeuille d'immeubles de bureaux	9,00 %	5,00 %	7,67 %	8,25 %	4,25 %	6,94 %
Immeubles de commerces de détail :						
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail au Canada	8,75 %	6,00 %	6,96 %	8,75 %	6,00 %	6,65 %
Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail	8,75 %	6,00 %	6,96 %	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	9,00 %	4,25 %	6,46 %	8,75 %	3,75 %	6,20 %
Portefeuille aux États-Unis	9,00 %	5,50 %	7,49 %	8,25 %	5,00 %	6,66 %
Total du portefeuille	9,00 %	4,25 %	6,89 %	8,75 %	3,75 %	6,40 %

Placements privilégiés

Au 31 décembre 2023, la FPI détenait des placements privilégiés d'un montant de 144 084 \$, 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 29 900 \$.

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

Titres de capitaux propres

Au 31 décembre 2023, la FPI détenait des placements dans des titres de capitaux propres d'un montant de 152 002 \$, 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 \$
Achats	1 125
Cessions	(134 029)
Perte liée à la juste valeur	(31 862)
Solde au 31 décembre 2023	152 002 \$

Billets à recevoir

Le 17 novembre 2023, la FPI a cédé un immeuble de bureaux et a reçu à titre de contrepartie partielle un billet à recevoir d'un montant de 11 500 \$ US. La FPI reçoit des paiements trimestriels (intérêts uniquement) à un taux effectif de 8,967 % par année. Le billet à recevoir est garanti par l'immeuble de bureaux et arrivera à échéance en novembre 2028.

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

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 47 170 \$ au 31 décembre 2023, comparativement à 38 695 \$ au 31 décembre 2022.

Débiteurs

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Loyers à recevoir	5 017 \$	5 229 \$
Loyers reportés à recevoir	194	238
Correction de valeur pour créances douteuses	(2 102)	(2 187)
Revenus de recouvrement courus	3 141	3 470
Autres sommes à recevoir	9 710	10 557
	15 960 \$	17 307 \$

Trésorerie

Au 31 décembre 2023, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 28 940 \$, 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 cadre de la stratégie de la FPI. La totalité de la trésorerie de la FPI est détenue dans des comptes courants.

PASSIF**Emprunts hypothécaires et autres emprunts**

Artis finance ses acquisitions et ses projets d'aménagement en partie par la souscription ou la reprise d'emprunts hypothécaires. Par conséquent, certains des immeubles de placement de la FPI ont été donnés en garantie aux termes de conventions d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts. La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était de 2,1 ans au 31 décembre 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 31 décembre 2023.

	Canada		États-Unis		Total du portefeuille	
	31 décembre 2023	31 décembre 2022	31 décembre 2023	31 décembre 2022	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires à taux fixe	220 218 \$	285 848 \$	46 548 \$	48 750 \$	266 766 \$	334 598 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable ayant fait l'objet d'un swap :						
Emprunts hypothécaires à taux variable	203 414	25 575	43 483	191 561	246 897	217 136
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	14 160	4 097	388 498	310 905	402 658	315 002
Coûts de financement	—	—	—	782	—	782
	(3 230)	(1 476)	(1 343)	(1 344)	(4 573)	(2 820)
	434 562 \$	314 044 \$	477 186 \$	550 654 \$	911 748 \$	864 698 \$

Au 31 décembre 2023, la dette hypothécaire à taux variable (excluant les emprunts hypothécaires ayant fait l'objet d'un swap) en pourcentage de la dette totale, y compris les facilités de crédit et les débentures, s'établissait à 21,1 %, comparativement à 14,2 % au 31 décembre 2022. La direction est d'avis qu'il est prudent de maintenir une certaine proportion de dette à taux variable dans le cadre de la gestion d'un portefeuille de titres de créance, ce qui permet de tirer parti des taux d'intérêt plus faibles sur le long terme tout en maintenant le risque global à un niveau modéré. L'intégralité de la dette hypothécaire à taux variable de la FPI consiste en une dette à terme et n'est pas remboursable à vue. La FPI peut conclure un refinancement ou des swaps de taux d'intérêt à tout moment et sans pénalité.

Emprunts hypothécaires et autres emprunts par catégorie d'actifs

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Portefeuille au Canada :		
Immeubles industriels	61 740 \$	52 618 \$
Immeubles de bureaux	53 599	51 041
Immeubles de commerces de détail	142 539	211 861
Immeubles résidentiels	179 914	—
	437 792	315 520
Portefeuille aux États-Unis :		
Immeubles industriels	156 513	162 900
Immeubles de bureaux	322 016	388 316
	478 529	551 216
Total du portefeuille :		
Immeubles industriels	218 253	215 518
Immeubles de bureaux	375 615	439 357
Immeubles de commerces de détail	142 539	211 861
Immeubles résidentiels	179 914	—
Total du portefeuille	916 321 \$	866 736 \$

Au cours de 2023, Artis a obtenu un emprunt à la construction (paiements d'intérêts uniquement) grevant un immeuble résidentiel, un immeuble de commerces de détail et un parc de stationnement situés à Winnipeg, au Manitoba, pour une durée de trois ans.

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	188 898
Nouveaux emprunts hypothécaires à taux fixe	51 250
Nouvel emprunt hypothécaire à taux variable	50 017
Nouvel emprunt hypothécaire ayant fait l'objet d'un swap	23 500
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	(62 857)
Remboursement d'emprunts hypothécaires ayant fait l'objet d'un swap	(19 697)
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux variable	(92 532)
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux fixe à la cession d'immeubles de placement	(55 796)
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux variable à la cession d'un immeuble de placement	(19 717)
Remboursements de capital	(18 049)
Profit de change	(12 188)
Solde au 31 décembre 2023	916 321 \$

Déventures de premier rang non garanties

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

	Émission	Échéance	Taux d'intérêt	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
				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 %	199 630	200 000	199 368	200 000
				199 630 \$	200 000 \$	449 091 \$	450 000 \$

Au 31 décembre 2023, la valeur comptable des déventures de premier rang non garanties a diminué de 249 461 \$ par rapport au 31 décembre 2022. Cette variation s'explique principalement par le remboursement des déventures 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, et la FPI peut prélever des montants sur les facilités de crédit renouvelables en dollars canadiens ou américains.

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. Le taux d'intérêt sur les avances à terme libellées en dollars américains pour toutes les facilités de crédit renouvelables a été modifié afin de passer du taux LIBOR majoré de 1,70 % au taux SOFR ajusté majoré de 1,70 %. De plus, l'entente modifiée et mise à jour prévoit que le taux CORRA constituera le taux de remplacement de référence canadien pour les avances à terme libellées en dollars canadiens lorsque la publication du taux CDOR cessera le 28 juin 2024.

Au 31 décembre 2023, un montant de 544 681 \$ avait été prélevé sur les facilités de crédit renouvelables (31 décembre 2022 – 601 934 \$).

Facilités de crédit non renouvelables

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

	Taux d'intérêt	31 décembre 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 31 décembre 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.

Après le 31 décembre 2023, la FPI a conclu une entente modifiée en vue de reporter la date d'échéance de la facilité de crédit non renouvelable de 100 000 \$ au 6 février 2026, au taux d'intérêt correspondant au taux CORRA ajusté majoré de 1,70 % ou au taux préférentiel majoré de 0,70 %.

Créditeurs et autres passifs

Les créditeurs et autres passifs comprennent les distributions à payer aux porteurs de parts, d'un montant de 6 928 \$, qui ont été payées après le 31 décembre 2023.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont diminué globalement de 512 827 \$ entre le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2023. La diminution globale tient surtout à la perte nette de 332 068 \$, aux distributions de 83 859 \$ versées aux porteurs de parts, aux autres éléments de perte globale de 32 331 \$, au rachat de parts ordinaires pour un montant de 113 456 \$ et au rachat de parts privilégiées pour un montant de 14 119 \$ dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, facteurs contrebalancés en partie par le surplus d'apport de 62 893 \$ et par l'émission de 113 \$ en parts ordinaires.

AUTRES MESURES FINANCIÈRES

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

Valeur liquidative par part

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

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

(en milliers, sauf les nombres de parts et les montants par part)	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation
Capitaux propres	1 716 332 \$	2 229 159 \$	(512 827) \$
Moins la valeur nominale des capitaux propres privilégiés	(197 951)	(212 547)	14 596
Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires	1 518 381 \$	2 016 612 \$	(498 231) \$
Nombre total de parts en circulation, après dilution :			
Parts ordinaires	107 950 866	115 409 234	(7 458 368)
Parts assujetties à des restrictions	477 077	440 617	36 460
Parts différées	323 224	203 430	119 794
	108 751 167	116 053 281	(7 302 114)
Valeur liquidative par part	13,96 \$	17,38 \$	(3,42) \$

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.

	31 décembre 2023		31 décembre 2022
Total de l'actif	3 735 030	\$	4 553 913
Ajouter : cumul des amortissements	11 786		10 585
Valeur comptable brute	3 746 816		4 564 498
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	911 748	\$	864 698
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	24,3	%	18,9
			%

Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute

Le ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute est une mesure non conforme aux PCGR. Artis calcule la valeur comptable brute comme le total des actifs consolidés de la FPI, majoré du montant de l'amortissement cumulé des immobilisations corporelles. Artis calcule le ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute en divisant le total de la dette, qui se compose des emprunts hypothécaires et autres emprunts, de la valeur comptable des débentures de premier rang non garanties, des facilités de crédit et du passif lié aux actions privilégiées, par la valeur comptable brute.

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

	31 décembre 2023		31 décembre 2022
Total de l'actif	3 735 030	\$	4 553 913
Ajouter : cumul des amortissements	11 786		10 585
Valeur comptable brute	3 746 816		4 564 498
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	911 748		864 698
Passif lié aux actions privilégiées	928		950
Valeur comptable des débentures	199 630		449 091
Facilités de crédit	794 164		901 159
Total de la dette	1 906 470	\$	2 215 898
Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute	50,9	%	48,5
			%

Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie

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

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Actifs non grevés	1 567 001 \$	2 034 409 \$
Immeubles de placement non grevés détenus en vertu d'ententes de coentreprise	47 243	50 557
Total des actifs non grevés	1 614 244	2 084 966
Débitures de premier rang non garanties	199 630	449 091
Facilités de crédit non garanties	794 164	901 159
Total de la dette non garantie	993 794 \$	1 350 250 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	1,62	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 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022	2023	2022
Perte nette	(86 837) \$	(128 301) \$	(332 068) \$	(5 294) \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 177	6 301	24 595	25 405
Ajustements des loyers de manière linéaire	(509)	(424)	(2 554)	(1 379)
Amortissement des immobilisations corporelles	311	312	1 226	1 254
Perte nette (bénéfice net) lié aux placements mis en équivalence	1 804	28 196	57 385	(74 659)
Distributions des placements mis en équivalence	1 373	734	4 346	4 166
Charges d'intérêts	32 816	29 013	121 876	89 437
Charges liées à l'examen stratégique	28	—	207	—
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	119 803	156 533	344 286	178 431
(Profit) perte lié à la juste valeur des instruments financiers	(12 201)	(18 075)	41 730	21 130
(Profit) perte de change	(3 880)	(1 583)	(6 932)	6 683
Charge (économie) d'impôt	3 067	(5 894)	(5 605)	14 355
BAIIA ajusté	61 952	66 812	248 492	259 529
Charges d'intérêts	32 816	29 013	121 876	89 437
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des coûts de financement	(797)	(787)	(3 401)	(3 177)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	84	234	778	896
Charges d'intérêts ajustées	32 103 \$	28 460 \$	119 253 \$	87 156 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté	1,93	2,35	2,08	2,98

Ratio du total de la dette sur le BAIIA ajusté

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	911 748 \$	864 698 \$
Passif lié aux actions privilégiées	928	950
Valeur comptable des débetures	199 630	449 091
Facilités de crédit	794 164	901 159
Total de la dette	1 906 470	2 215 898
BAIIA ajusté trimestriel	61 952	66 812
BAIIA ajusté annualisé	247 808	267 248
Ratio du total de la dette sur le BAIIA ajusté	7,7	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	
						31 décembre 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.

Park 8Ninety est un projet d'aménagement d'immeubles industriels en plusieurs phases situé sur une parcelle de terrain dans le sous-marché industriel du sud-ouest de la région du Grand Houston, au Texas. En 2022, Artis a acquis la participation restante de 5 % dans Park 8Ninety II et a achevé la construction de la cinquième et dernière phase de Park 8Ninety. Artis détient également une participation de 100 % dans Park 8Ninety I, Park 8Ninety III et Park 8Ninety IV. Après le 31 décembre 2023, Artis a acquis la participation restante de 5 % dans Park 8Ninety V et détient désormais la totalité de cet actif.

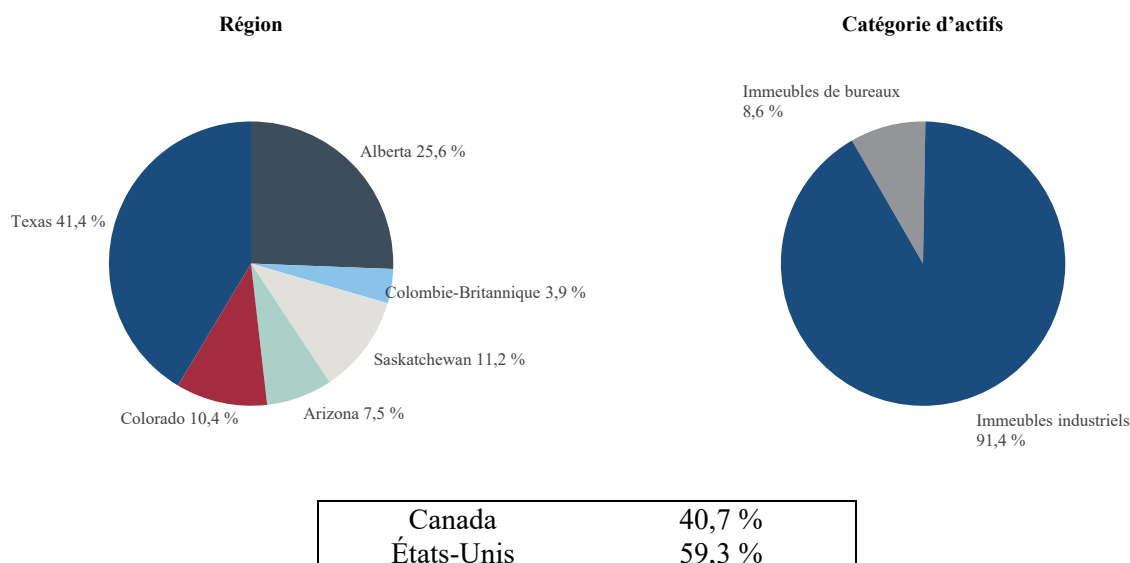
Au cours de 2023, Artis a achevé l'aménagement du projet Park Lucero East, un immeuble industriel d'une superficie de 561 000 pieds carrés situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona. Artis détient une participation de 10 % dans cet immeuble.

Résultats financiers et d'exploitation

Bénéfice d'exploitation net

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022	2023	2022
Produits	5 600 \$	3 363 \$	19 160 \$	16 262 \$
Total des charges d'exploitation	2 271	1 828	7 656	7 394
Bénéfice d'exploitation net	3 329 \$	1 535 \$	11 504 \$	8 868 \$

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



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

En 2023, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement s'est établie à 9 816 \$ (quatrième trimestre de 2023 – perte de 22 453 \$), comparativement à un profit de 30 373 \$ en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – perte de 6 036 \$). La perte liée à la juste valeur en 2023 s'explique principalement par l'augmentation des taux d'intérêt qui exerce une pression à la hausse sur les taux de capitalisation au sein des marchés au Canada et aux États-Unis.

Autres charges et produits, montant net

En 2023, les autres charges et produits, montant net, se sont chiffrés à 4 560 \$ (quatrième trimestre de 2023 – 1 236 \$), comparativement à 3 886 \$ en 2022 (quatrième trimestre de 2022 – 888 \$).

Situation financière

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Immeubles de placement	240 109 \$	212 794 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	—	12 452
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	—	19 303
Total	240 109 \$	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	711
Commissions de location	5 240
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 229
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	1 601
Perte de change	(3 405)
Perte liée à la juste valeur	(9 816)
Solde au 31 décembre 2023	240 109 \$

Le tableau suivant présente les emprunts hypothécaires et autres emprunts relatifs à la participation de la FPI dans les immeubles de placement détenus dans des placements mis en équivalence au 31 décembre 2023.

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Emprunt hypothécaire à taux fixe	28 097 \$	29 312 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable	42 942	35 406
Coûts de financement	(87)	(345)
	70 952 \$	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 0,8 an au 31 décembre 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 d'immeuble	Vocation	Immeuble	
			31 décembre 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	(55 484)
Autres éléments de perte globale provenant d'Iris Acquisition II LP	(2 434)
Bénéfice net provenant d'ICE II LP	972
Distributions d'ICE II LP	(738)
Solde au 31 décembre 2023	89 329 \$

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

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

DISTRIBUTIONS

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

	Trimestre clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 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	7 248 \$ (86 837)	79 962 \$ (332 068)	140 744 \$ (5 294)	199 499 \$ 389 175
Distributions mensuelles et trimestrielles payées et à payer	19 863	79 458	86 228	76 250
Distribution spéciale à payer en trésorerie	—	—	9 234	39 589
	19 863	79 458	95 462	115 839
(Insuffisance) excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions payées et à payer	(12 615)	504	45 282	83 660
(Insuffisance) excédent du bénéfice net par rapport aux distributions payées et à payer	(106 700)	(411 526)	(100 756)	273 336

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

L'insuffisance des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions payées et à payer pour le trimestre clos le 31 décembre 2023 est principalement attribuable au calendrier des variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation.

L'insuffisance du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées pour le trimestre clos le 31 décembre 2023, l'exercice clos le 31 décembre 2023 et l'exercice clos le 31 décembre 2022 est principalement imputable à l'incidence hors trésorerie des pertes liées à la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers.

SOURCES DE FINANCEMENT

Au 31 décembre 2023, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 28 940 \$. 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 la stratégie commerciale de la FPI.

La FPI détient deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 680 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme d'acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. Au 31 décembre 2023, la FPI disposait d'un montant de 135 319 \$ sur ces facilités de crédit à terme renouvelables. En vertu des facilités de crédit renouvelables, la FPI doit maintenir un ratio minimum de la valeur des biens immobiliers non grevés par rapport à la dette non garantie consolidée de 1,4. Au 31 décembre 2023, la capacité d'emprunt totale sur les facilités de crédit renouvelables n'était pas limitée par cette clause restrictive (31 décembre 2022 – aucune limite).

Au 31 décembre 2023, la FPI disposait de 85 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 1 567 001 \$.

Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, aux paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts ou aux clauses restrictives visant les emprunts au 31 décembre 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	84 334 \$	84 334 \$	— \$	— \$	— \$
Obligations locatives	916	232	290	310	84
Facilités de crédit	794 681	588 873	205 808	—	—
Débentures de premier rang non garanties	200 000	—	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	916 321	275 348	497 404	115 079	28 490
Total des obligations contractuelles	1 996 252 \$	948 787 \$	903 502 \$	115 389 \$	28 574 \$

Au 31 décembre 2023, la FPI avait des options de prorogation relativement à des emprunts hypothécaires venant à échéance en 2024 d'un montant de 130 506 \$.

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
2024	261 425 \$	29,8 %	13 923 \$	275 348 \$	6,44 %
2025	237 013	27,0 %	8 651	245 664	7,53 %
2026	246 995	28,1 %	4 745	251 740	5,15 %
2027	—	— %	4 437	4 437	— %
2028	107 579	12,2 %	3 063	110 642	5,92 %
2029 et par la suite	25 275	2,9 %	3 215	28 490	3,13 %
Total	878 287 \$	100,0 %	38 034 \$	916 321 \$	6,21 %

RISQUES ET INCERTITUDES

Un sommaire de l'ensemble des risques applicables à la FPI est présenté dans la notice annuelle 2023 d'Artis. La FPI présente des facteurs de risque particuliers ci-dessous.

STRATÉGIE

Incapacité de mettre en œuvre la stratégie

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

Portefeuille de placement

En ce qui a trait à la stratégie, 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 à la stratégie, 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 de la stratégie globale 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 de la stratégie.

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. La valeur des immeubles et des améliorations qui y sont apportées peut également dépendre du crédit et de la stabilité financière des locataires ainsi que des taux d'inoccupation du portefeuille d'immeubles productifs d'Artis. La performance financière d'Artis serait touchée de façon défavorable si un nombre important de locataires devenaient incapables de respecter leurs obligations en vertu de leurs 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 pour Artis. En outre, rien ne garantit qu'un locataire puisse être remplacé. Les modalités de tout contrat de location ultérieur pourraient également être moins favorables pour Artis que celles des contrats de location existants. En cas de défaut de paiement d'un locataire, Artis pourrait faire face à des retards ou à des restrictions dans l'exercice de ses droits à titre de bailleur, et des coûts importants pourraient être engagés par Artis à cet égard. De plus, en tout temps, un locataire d'un ou de plusieurs immeubles d'Artis pourrait demander la protection de lois en matière de faillite ou d'insolvabilité, ou d'autres lois semblables, qui pourraient entraîner le rejet et la résiliation du contrat de location de ce locataire et, par le fait même, avoir une incidence défavorable sur la performance financière d'Artis.

Certaines dépenses, notamment l'impôt foncier, les coûts d'entretien, les paiements sur les emprunts hypothécaires, les coûts d'assurance et les charges connexes, doivent être engagées tout au long de la période de propriété d'un immeuble, que celui-ci produise ou non un revenu. Dans l'éventualité où Artis ne serait pas en mesure d'effectuer des paiements sur ses emprunts hypothécaires visant un immeuble, des pertes pourraient être subies en raison de l'exercice, par le créancier hypothécaire, de son droit de saisie et de vente.

AMÉNAGEMENTS

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

Au 31 décembre 2023, les immeubles de placement en cours d'aménagement représentaient 0,0 % du total des immeubles de placement d'Artis (31 décembre 2022 – 5,2 %).

FINANCEMENT PAR EMPRUNT ET VARIATIONS DES TAUX D'INTÉRÊT

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

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

Artis est également exposée au risque de taux d'intérêt lié à ses facilités de crédit, emprunts hypothécaires et débetures de la FPI devant être réglés pour satisfaire aux exigences de refinancement prévues respectives au cours de l'année à laquelle ils arrivent à échéance. La FPI réduit au minimum le risque en limitant la dette à 70 % de la valeur comptable brute et en surveillant étroitement le montant de ses emprunts à taux variable. Au 31 décembre 2023, 29,1 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portaient intérêt à des taux fixes, et 26,9 % 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 31 décembre 2023, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit, de 1 444 236 \$ (31 décembre 2022 – 1 434 072 \$). Au 31 décembre 2023, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 246 897 \$ de la dette à taux variable (31 décembre 2022 – 217 136 \$). La FPI peut conclure des swaps de taux d'intérêt relativement à la dette à taux variable en tout temps afin de fixer le taux d'intérêt de façon efficace.

Au 31 décembre 2023, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 24,3 %, comparativement à 18,9 % au 31 décembre 2022. Au 31 décembre 2023, le ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute de la FPI était de 50,9 %, comparativement à 48,5 % au 31 décembre 2022. Une tranche d'environ 29,8 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance en 2024, et une tranche de 27,0 %, en 2025. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires venant à échéance en 2024.

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 978 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,1 ans. La FPI tire approximativement 46,7 % de ses produits bruts des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-après, le 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. Le deuxième plus important locataire, selon les produits bruts, est Bell MTS, qui fait partie de la plus importante entreprise de télécommunications au Canada, Bell Canada, et offre aux Manitobains des services de communication vocale, des services Internet et de données ainsi que des services de télévision.

Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts¹

Locataire	Emplacement du 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
Prime Therapeutics LLC	États-Unis	2,4 %	386	2,8 %	10,8
Bell MTS	Canada	2,1 %	212	1,5 %	3,0
Catalent Pharma Solutions, LLC	États-Unis	1,7 %	232	1,7 %	12,6
A WIN Management, Inc.	États-Unis	1,7 %	152	1,1 %	8,9
CB Richard Ellis, Inc.	États-Unis	1,5 %	108	0,8 %	3,0
Bell Canada	Canada	1,5 %	115	0,8 %	5,9
PBP, Inc.	États-Unis	1,4 %	518	3,8 %	7,9
TDS Telecommunications Corporation	États-Unis	1,4 %	127	0,9 %	6,0
Société de Recettes illimitées	Canada	1,4 %	100	0,7 %	5,0
UCare Minnesota	États-Unis	1,2 %	123	0,9 %	9,6
Silent Aire USA Inc.	États-Unis	1,2 %	288	2,1 %	4,0
Telephone and Data Systems, LLC	États-Unis	1,0 %	104	0,8 %	0,3
Civeo Canada Ltd.	Canada	1,0 %	71	0,5 %	4,5
Soo Line Railroad Company	États-Unis	1,0 %	92	0,7 %	3,7
MLT Aikins LLP	Canada	0,9 %	60	0,4 %	0,8
Cineplex Entertainment LP	Canada	0,9 %	107	0,8 %	1,9
U of Wisconsin Medical Foundation	États-Unis	0,9 %	101	0,7 %	3,7
Les Aliments Maple Leaf Inc.	Canada	0,8 %	163	1,2 %	5,5
SunGard Recovery Services Inc.	États-Unis	0,8 %	98	0,7 %	2,0
UW Hospital and Clinics Authority	États-Unis	0,8 %	86	0,6 %	2,3
Total		25,6 %	3 243	23,5 %	6,3

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 %	4,7
Gouvernement provincial ou de l'État	0,9 %	128	0,9 %	8,6
Organismes municipaux	0,5 %	66	0,5 %	13,0
Total	4,1 %	437	3,2 %	7,1
Durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (pour l'ensemble du portefeuille)				5,1

1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles. Exclut les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence ainsi que l'immeuble commercial et résidentiel d'Artis (300 Main).

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-dessous présente l'échéancier des expirations du portefeuille.

Expiration	Canada					États-Unis					Total
	Alb.	C.-B.	Man.	Sask.	Ont.	AZ	CO	MN	Texas	Wisconsin	
2024	1,5 %	0,4 %	4,4 %	0,3 %	— %	1,2 %	0,2 %	0,9 %	0,3 %	2,1 %	11,3 %
2025	1,5 %	0,1 %	3,0 %	0,1 %	— %	2,6 %	0,3 %	0,6 %	0,7 %	0,9 %	9,8 %
2026	1,7 %	0,4 %	5,7 %	0,1 %	— %	1,5 %	0,1 %	1,2 %	— %	1,6 %	12,3 %
2027	1,0 %	0,1 %	2,1 %	1,2 %	— %	2,6 %	— %	1,1 %	2,0 %	1,0 %	11,1 %
2028 et par la suite	4,4 %	1,1 %	8,8 %	1,7 %	0,7 %	4,1 %	0,1 %	10,3 %	9,2 %	4,8 %	45,2 %
Locaux libres	1,9 %	0,2 %	2,4 %	0,1 %	— %	0,8 %	0,5 %	1,7 %	— %	2,4 %	10,0 %
Contrats de location au mois	0,1 %	— %	0,1 %	0,1 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	0,3 %
Total du portefeuille	12,1 %	2,3 %	26,5 %	3,6 %	0,7 %	12,8 %	1,2 %	15,8 %	12,2 %	12,8 %	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, d'immeubles de commerces de détail et d'immeubles résidentiels. 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 quatrième trimestre de 2023) sont les immeubles de bureaux de Madison, les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix, les immeubles industriels de la région du Grand Houston et les immeubles de bureaux de Winnipeg.

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

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

Dans le cas où Artis est assujettie aux règles relatives aux EIPD, ces dernières pourraient, selon la nature des distributions d'Artis, notamment quelle tranche de ses distributions constitue un revenu et quelle tranche constitue un remboursement de capital, avoir une incidence défavorable significative sur les rendements après impôt pour certains porteurs de parts.

De plus, dans le cas où les règles relatives aux EIPD s'appliquent à Artis, elles pourraient avoir une incidence défavorable sur la négociabilité des parts ou des parts privilégiées, ainsi que sur le montant de la trésorerie disponible aux fins des distributions. Également, rien ne garantit qu'Artis sera en mesure de maintenir la tranche des distributions qui est traitée comme un remboursement de capital non imposable.

La Loi de l'impôt décrit 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.

La direction d'Artis a l'intention de s'assurer qu'Artis remplisse les conditions pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à capital fixe en respectant les restrictions imposées par la *Loi de l'impôt sur le revenu* telles qu'elles sont interprétées et appliquées par l'Agence du revenu du Canada. Rien ne garantit qu'Artis sera en mesure de respecter ces restrictions en tout temps. Si Artis n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, les conséquences pourraient être significatives et défavorables.

Rien ne garantit que les lois fiscales fédérales canadiennes régissant les fiducies de fonds communs de placement, ni la façon dont les règlements imposés par ces lois sont interprétés et appliqués par l'Agence du revenu du Canada, ne pourraient être modifiées d'une manière qui aurait une incidence défavorable sur Artis ou ses porteurs de titres.

La FPI exerce ses activités aux États-Unis par l'entremise de quatre fiducies de placement immobilier américaines (Artis US Holdings, Inc., Artis US Holdings II, LLC, Artis US Holdings III, LLC et Artis US Holdings IV, LLC), qui sont principalement inscrites à l'actif par la FPI sous forme de titres de capitaux propres ordinaires, de titres de créance sous forme de billets payables à la FPI et d'actions privilégiées. Si l'Internal Revenue Service (l'« IRS ») ou un tribunal détermine que les billets et les intérêts connexes devraient être traités différemment aux fins de l'impôt, la capacité de la FPI de générer des bénéfices aux États-Unis pour le Canada pourrait être touchée de manière défavorable.

CYBERSÉCURITÉ

La cybersécurité est devenue un enjeu problématique de plus en plus important pour les émetteurs et les entreprises au Canada et dans le monde entier, notamment pour Artis et le secteur immobilier. Les cyberattaques contre les grandes entreprises sont de plus en plus sophistiquées et souvent axées sur la fraude financière, exposant les données sensibles à une utilisation inappropriée ou perturbant les activités. On entend, par cyberincident, tout événement nuisible pouvant compromettre la confidentialité, l'intégrité ou la disponibilité des ressources informationnelles de l'entreprise. Plus précisément, un cyberincident est une attaque intentionnelle ou un événement non intentionnel ayant notamment pour objet d'obtenir un accès non autorisé aux systèmes d'information afin de perturber les activités, de corrompre les données ou de voler des renseignements confidentiels.

Artis fait de plus en plus appel à la technologie, ce qui accroît les risques associés à son système. On compte, parmi les risques principaux pouvant directement découler de la survenance d'un cyberincident, les risques d'interruption des activités, de préjudice à la réputation d'Artis, de préjudice à ses relations commerciales avec ses locataires ainsi que de divulgation de renseignements confidentiels concernant les locataires, les employés ainsi que les tiers avec lesquels Artis interagit; ces risques pourraient avoir des conséquences négatives et notamment entraîner des coûts au titre des mesures de correction, la perte de produits, un contrôle réglementaire accru et des litiges. De telles situations pourraient exposer Artis à des risques accrus et entraîner une augmentation des coûts et, selon leur ampleur, elles pourraient avoir un effet défavorable significatif sur la situation financière et les résultats d'exploitation d'Artis.

La surveillance des risques associés à la cybersécurité auxquels Artis est exposée incombe au conseil et à la direction. Afin d'assurer sa résilience à l'égard de ces risques, Artis a mis en œuvre des processus, des procédures et des contrôles qui l'aident à atténuer ces risques; elle a notamment installé des pare-feu et des programmes antivirus sur ses réseaux, ses serveurs et ses ordinateurs, et offert une formation aux membres du personnel. Cependant, ces mesures, de même qu'une sensibilisation accrue envers le risque de cyberincident, ne garantissent pas que les efforts déployés seront efficaces ou que les tentatives d'intrusion ou de perturbation ne réussiront pas ou ne causeront pas de dommages.

AUTRES INFORMATIONS

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

En 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 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		Exercices clos les	
	2023	31 décembre 2022	2023	31 décembre 2022
Coûts liés à la licence de partage d'espace	32 \$	31 \$	127 \$	124 \$
Honoraires liés aux services	172	446	1 064	1 231
	204 \$	477 \$	1 191 \$	1 355 \$

Les montants à payer à Sandpiper s'élevaient à 171 \$ au 31 décembre 2023 (31 décembre 2022 – 446 \$).

Dans le cadre de la participation dans Iris, le 1^{er} mars 2022, la FPI a formé deux coentreprises, ICE LP et ICE II LP, avec Sandpiper et une société affiliée de Sandpiper. Au 31 décembre 2023, la FPI avait un solde à payer à ICE II LP de 987 \$ (31 décembre 2022 – 738 \$).

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

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

- La FPI a reçu le remboursement intégral d'un billet à recevoir d'un montant de 10 000 \$.
- La FPI a cédé un immeuble industriel, un immeuble de bureaux et un immeuble de commerces de détail tous situés à Winnipeg, au Manitoba, pour un prix de vente total de 38 395 \$.
- La FPI a acquis une participation additionnelle de 5 % dans Park 8Ninety V, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Houston, au Texas, pour une contrepartie totale de 9 132 \$ US. Avant la date d'acquisition, la FPI détenait 95 % de cet immeuble de placement, qui était classé dans les coentreprises.
- La FPI a conclu une entente modifiée en vue de reporter la date d'échéance de la facilité de crédit non renouvelable de 100 000 \$ au 6 février 2026, au taux d'intérêt correspondant au taux CORRA ajusté majoré de 1,70 % ou au taux préférentiel majoré de 0,70 %.
- La FPI a remboursé un montant net de 46 000 \$ et a prélevé un montant 40 000 \$ US sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a obtenu un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 24 300 \$ relativement à deux immeubles de commerces de détail qui n'étaient pas grevés de charges auparavant.
- La FPI a remboursé un emprunt hypothécaire lié à un immeuble industriel d'un montant de 30 296 \$ US ainsi qu'un emprunt hypothécaire lié à un immeuble de commerces de détail d'un montant de 10 274 \$.
- La FPI a acheté des titres de capitaux propres pour un montant de 1 745 \$ et vendu des titres de capitaux propres pour un produit net de 27 252 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,05 \$ par part ordinaire pour les mois de janvier et de février 2024.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,4370625 \$ par part privilégiée de série I pour le trimestre clos le 31 janvier 2024.

DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 29 février 2024, le solde des parts ordinaires en circulation se présentait comme suit :

	Total
Parts en circulation au 31 décembre 2023	107 950 866
Parts émises au rachat de parts assujetties à des restrictions	2 286
Parts en circulation au 29 février 2024	107 953 152

Au 29 février 2024, Artis avait 3 248 009 parts privilégiées de série E et 4 670 040 parts privilégiées de série I en circulation, soit le même nombre qu'au 31 décembre 2023.

Au 29 février 2024, le solde des parts assujetties à des restrictions en circulation était de 463 590. Les droits n'ont été acquis sur aucune de ces parts.

Au 29 février 2024, le solde des parts différées en circulation était de 358 818. Les droits ont été acquis sur la totalité de ces parts différées, et aucune de ces parts n'est rachetable.

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

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

	T4 2023	T3 2023	T2 2023	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022
Produits	80 892 \$	80 412 \$	84 278 \$	90 255 \$	94 102 \$	94 114 \$	91 055 \$	93 241 \$
Bénéfice d'exploitation net	45 352	43 737	46 867	48 061	52 377	53 716	52 425	51 462
(Perte nette) bénéfice net	(86 837)	(137 516)	(84 954)	(22 761)	(128 301)	(94 450)	(19 556)	237 013
Total (de la perte globale) du bénéfice global	(116 270)	(109 017)	(115 441)	(23 671)	(147 659)	8 867	30 553	213 776
(Perte) bénéfice par part ordinaire de base	(0,84)	(1,29)	(0,78)	(0,22)	(1,13)	(0,85)	(0,20)	1,91
(Perte) bénéfice par part ordinaire dilué	(0,84)	(1,29)	(0,78)	(0,23)	(1,14)	(0,86)	(0,21)	1,90
FTO ¹	27 275 \$	29 501 \$	29 946 \$	33 817 \$	34 690 \$	41 552 \$	44 939 \$	42 008 \$
FTO par part – dilués ¹	0,25	0,27	0,26	0,29	0,30	0,36	0,38	0,34
Ratio de distribution des FTO ^{1,2}	60,0 %	55,6 %	57,7 %	51,7 %	50,0 %	41,7 %	39,5 %	44,1 %
FTOA ¹	15 418 \$	16 640 \$	17 079 \$	20 861 \$	21 307 \$	28 505 \$	31 567 \$	29 571 \$
FTOA par part – dilués ¹	0,14	0,15	0,15	0,18	0,18	0,24	0,27	0,24
Ratio de distribution des FTOA ^{1,2}	107,1 %	100,0 %	100,0 %	83,3 %	83,3 %	62,5 %	55,6 %	62,5 %
Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	9,2 %	6,0 %	6,9 %	8,4 %	5,2 %	4,3 %	0,7 %	(2,6) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté ¹	1,93	2,10	2,04	2,28	2,35	2,83	3,35	3,90
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	261 889	177 787	269 026	315 574	325 361	486 937	388 424	255 815
Augmentation du taux de location moyen pondéré	5,8 %	3,5 %	4,6 %	4,8 %	6,9 %	3,0 %	3,7 %	7,8 %
	31 déc.	30 sept.	30 juin	31 mars	31 déc.	30 sept.	30 juin	31 mars
	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022
Nombre d'immeubles	119	121	122	135	134	152	152	153
SLB (en milliers de pi ²)	13 727	14 014	14 042	15 600	15 462	18 065	17 585	17 712
Taux d'occupation ³	90,1 %	89,9 %	90,3 %	90,5 %	90,1 %	90,5 %	90,7 %	89,5 %
Valeur liquidative par part ¹	13,96 \$	15,26 \$	16,28 \$	17,09 \$	17,38 \$	19,26 \$	19,37 \$	19,09 \$
Ratio du total de la dette sur le BAIIA ajusté ¹	7,7	8,0	7,8	8,3	8,3	9,2	8,9	8,5
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	24,3 %	23,2 %	23,1 %	19,6 %	18,9 %	20,5 %	20,5 %	22,0 %
Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute ¹	50,9 %	49,4 %	47,2 %	49,1 %	48,5 %	47,9 %	46,0 %	43,0 %
Juste valeur des actifs non grevés ¹	1 567 001 \$	1 650 006 \$	1 659 698 \$	2 023 557 \$	2 034 409 \$	2 103 103 \$	1 954 006 \$	1 889 416 \$
Total de l'actif	3 735 030 \$	3 871 689 \$	3 983 481 \$	4 467 506 \$	4 553 913 \$	5 180 503 \$	4 998 257 \$	4 798 662 \$
Total des passifs financiers non courants	1 047 231	1 548 240	1 172 550	1 293 551	974 063	556 374	1 159 071	1 186 622

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

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

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

ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement comprennent les immeubles qui génèrent des produits locatifs et les immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue de leur utilisation future à titre d'immeubles de placement. Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur et les variations de celle-ci sont comptabilisées en résultat net pour l'exercice considéré. Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale. En vertu de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement ont été actualisés, généralement sur une période d'environ dix ans, selon des taux moyens pondérés d'environ 7,89 % au 31 décembre 2023 et 7,48 % au 31 décembre 2022. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement reflètent, sans toutefois s'y limiter, les produits tirés des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles ainsi que les hypothèses concernant les produits tirés de contrats de location futurs. En vertu de la méthode de la capitalisation globale, les produits pour la première année ont été stabilisés, et le taux correspondait à des taux de capitalisation moyens pondérés d'environ 6,89 % au 31 décembre 2023 et 6,40 % au 31 décembre 2022.

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

CORRECTION DE VALEUR POUR CRÉANCES DOUTEUSES

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

ÉVALUATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ

La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD (se reporter à la rubrique « Risque fiscal » du présent rapport de gestion) et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI estime avoir satisfait à l'exception relative aux FPI tout au long des exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022.

ÉVALUATION DES PLACEMENTS EN PARTS PRIVILÉGIÉES

Le placement dans les parts privilégiées de second rang d'Iris est soumis à un test de dépréciation afin d'en évaluer la perte de crédit attendue. La FPI tient compte d'un montant fondé sur des pondérations probabilistes, qui est déterminé par l'évaluation d'un intervalle de résultats possibles, par la valeur temps de l'argent et par les informations raisonnables et justifiables disponibles à la date de clôture.

CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES

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

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.

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. Bien que les modifications n'aient donné lieu à aucune modification des méthodes comptables elles-mêmes, elles ont eu une incidence sur les informations sur les méthodes comptables présentée dans les états financiers consolidés. Les informations significatives sur les méthodes comptables présentées dans cette note 2 sont mises à jour afin d'être conformes aux modifications.

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

Changements futurs de normes comptables

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

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 (telle qu'elle est définie dans le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu qu'en date du 31 décembre 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 l'exercice clos le 31 décembre 2023, le contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI n'a fait l'objet d'aucun changement ayant eu, ou pouvant raisonnablement avoir, une incidence significative sur celui-ci.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION

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

Au 31 décembre 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 définie 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 au 31 décembre 2023.