



# **Rapport de gestion Premier trimestre de 2024**

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

# TABLE DES MATIÈRES

<b>MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES</b>	<b>1</b>
<b>AVIS CONCERNANT LES MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR ET LES MESURES FINANCIÈRES SUPPLÉMENTAIRES</b>	<b>2</b>
<b>APERÇU DES ACTIVITÉS</b>	<b>3</b>
Vision	3
Stratégie d'affaires	3
Examen stratégique	4
Contexte commercial et perspectives	4
Mise à jour en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance (« ESG »)	5
<b>SURVOL DU PREMIER TRIMESTRE</b>	<b>6</b>
Principales informations financières	6
Activités du portefeuille	8
<b>PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES</b>	<b>9</b>
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	19
Principaux marchés selon le bénéfice d'exploitation net	23
<b>RÉSULTATS D'EXPLOITATION ET FINANCIERS</b>	<b>24</b>
Bénéfice d'exploitation net	24
Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	27
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	30
Perte liée à la juste valeur des instruments financiers	31
(Perte) profit de change	31
Économie d'impôt sur le résultat	31
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale)	32
FTO et FTOA	32
<b>SITUATION FINANCIÈRE</b>	<b>36</b>
Actif	36
Passif	41
Capitaux propres	43
Autres mesures financières	43
<b>PLACEMENTS MIS EN ÉQUIVALENCE</b>	<b>46</b>
Immeubles de placement	46
Autres placements	48
<b>SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT</b>	<b>49</b>
Distributions	49
Sources de financement	49
Obligations contractuelles	50
<b>RISQUES ET INCERTITUDES</b>	<b>50</b>
Stratégie	50
Propriété des biens immobiliers	52
Aménagements	52
Financement par emprunt et variations des taux d'intérêt	52
Change	52
Locataires	53
Règles relatives aux EIPD et autres facteurs de risque d'ordre fiscal	54
Cybersécurité	55
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>55</b>
Transactions entre parties liées	55
Événements postérieurs à la date de clôture	56
Données sur les parts en circulation	56
Sommaire des informations trimestrielles	57
Estimations comptables critiques	58
Changements de normes comptables	58
Contrôles et procédures	58

# Rapport de gestion – Premier trimestre de 2024

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Le présent rapport de gestion portant sur la situation financière et les résultats d'exploitation d'Artis Real Estate Investment Trust doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités pour les trimestres clos les 31 mars 2024 et 2023 et 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 2 mai 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](http://www.artisreit.com) ou sur SEDAR+ à l'adresse [www.sedarplus.ca](http://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 Examen stratégique 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](http://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 fiducies de placement immobilier canadiennes pour mesurer la performance financière. Le terme « PCGR » désigne les principes comptables généralement reconnus décrits dans le Manuel de CPA Canada – Comptabilité, lesquels s’appliquent à la date à laquelle est fait tout calcul utilisant les PCGR. Artis applique les normes IFRS, qui correspondent à la section des PCGR applicable aux entreprises ayant une obligation d’information du public.

Les mesures et les ratios non conformes aux PCGR comprennent le bénéfice d’exploitation net lié aux immeubles comparables, les flux de trésorerie liés aux opérations (les « FTO »), les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés (les « FTOA »), les FTO par part, les FTOA par part, le ratio de distribution des FTO, le ratio de distribution des FTOA, les FTO après ajustement pour tenir compte de l’incidence du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres, les FTOA après ajustement pour tenir compte de l’incidence du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres, les FTO après ajustement pour tenir compte de l’incidence du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres par part, les FTOA après ajustement pour tenir compte de l’incidence du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres par part, la valeur liquidative, la valeur liquidative par part, la valeur comptable brute, le ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute, le ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute, le bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (le « BAIIA ajusté »), le ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté et le ratio du total de la dette sur le BAIIA ajusté.

Les mesures financières supplémentaires comprennent le ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie, le pourcentage de dette hypothécaire à taux variable non couverte, l’excédent (l’insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités d’exploitation par rapport aux distributions déclarées et l’excédent (l’insuffisance) du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées.

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

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

Une description de chaque mesure et un rapprochement des mesures avec la mesure conforme aux normes IFRS la plus comparable sont présentés 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 une fiducie de placement immobilier commercial diversifiée et une fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société par actions établie en vertu des lois de la province du Manitoba et régie par ces lois. La FPI a été créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 8 novembre 2004, dont la dernière modification et mise à jour a eu lieu le 19 décembre 2021 (la « déclaration de fiducie »).

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

Au 2 mai 2024, il y avait 106 027 328 parts ordinaires, 7 604 213 parts privilégiées, 619 574 parts assujetties à des restrictions et 395 114 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

La stratégie d'Artis consiste à concrétiser sa vision et à 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*

La FPI a dégagé de la valeur par la monétisation de certains actifs. Au cours du premier trimestre de 2024, Artis a vendu un immeuble industriel, un immeuble de bureaux et un immeuble de commerces de détail, tous situés au Canada. En outre, au 2 mai 2024, la FPI avait conclu des ententes de vente inconditionnelle visant ses immeubles pour un prix de vente totalisant 184 400 \$ et 272 864 \$ US. 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 vendre des actifs à des valeurs conformes aux normes IFRS ou supérieures à celles-ci et 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. La FPI a renouvelé l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités le 19 décembre 2023 et, conformément aux modalités de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, la FPI peut racheter un nombre maximal de 7 021 296 parts ordinaires, de 324 300 parts privilégiées de série E et de 457 554 parts privilégiées de série I. Au cours du premier trimestre de 2024, la FPI a acheté 1 132 824 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 6,11 \$. Ces parts ont été rachetées à un prix largement inférieur à la valeur liquidative par part, qui était de 14,06 \$ au 31 mars 2024.

#### *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 mars 2024 était stable à 89,5 %, comparativement à 90,1 % au 31 décembre 2023. Au cours du premier trimestre, de nouveaux contrats de location visant une superficie de 49 789 pieds carrés et des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 288 517 pieds carrés ont été conclus. Ces renouvellements ont été négociés en fonction d'une augmentation moyenne pondérée des loyers de 2,2 % par rapport aux loyers des baux expirés. La croissance du bénéfice d'exploitation net des immeubles comparables s'est établie à 4,0 % pour le trimestre clos le 31 mars 2024.

### 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 mars 2024, Artis détenait des titres de capitaux propres d'une juste valeur totale de 122 043 \$. 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.

## 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.

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.

Depuis l'annonce de l'examen stratégique, Artis a conclu des ententes de vente inconditionnelle visant des actifs d'immeubles de bureaux d'un montant 164 842 \$, des actifs d'immeubles de commerces au détail d'un montant de 218 600 \$ et des actifs d'immeubles industriels d'un montant de 377 344 \$ à des valeurs et à des conditions acceptables pour la FPI. Cela correspond à des ventes d'actifs de 760 786 \$ (selon les valeurs présentées par la FPI conformément aux normes IFRS), 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

Le taux d'occupation, compte tenu des contrats de location signés, s'établissait à 90,7 % au 31 mars 2024, comparativement à 90,9 % au 31 décembre 2023. Au cours du trimestre, de nouveaux contrats de location et des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 433 657 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 49 789 pieds carrés et des renouvellements de contrats de location visant 288 517 pieds carrés ont débuté au cours du trimestre. Les renouvellements qui ont débuté au cours du trimestre ont été négociés en fonction d'une augmentation moyenne pondérée des loyers de 2,2 % par rapport aux loyers des baux expirés. Il s'agit du treizième trimestre consécutif de croissance des taux de location moyens pondérés des renouvellements. La croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables d'un exercice à l'autre s'est établie à un solide 4,0 % pour le trimestre clos le 31 mars 2024. 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 et du profil de croissance du portefeuille de la FPI.

Bien que la hausse des taux d'intérêt et d'autres facteurs macroéconomiques aient toujours une incidence sur le secteur immobilier, Artis met l'accent sur sa stratégie de cession et continue de croire qu'elle sera en mesure de la mener à bien au cours du reste de l'exercice. Au cours du premier trimestre, Artis a vendu un immeuble industriel, un immeuble de bureaux et un immeuble de commerces de détail pour un prix de vente total de 38 395 \$. Le produit des ventes, déduction faite des coûts de 440 \$, de la dette connexe de 19 245 \$ et de l'émission d'un billet à recevoir de 5 000 \$, s'est chiffré à 13 710 \$. Après le premier trimestre, Artis a vendu cinq immeubles de bureaux situés en Colombie-Britannique, au Manitoba, en Ontario et au Wisconsin pour un prix de vente total de 135 940 \$. En outre, au 2 mai 2024, Artis disposait de ventes inconditionnelles d'actifs canadiens de 184 400 \$ et de ventes inconditionnelles d'actifs américains de 272 864 \$ US prévues pour les prochains mois. 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 l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités le 19 décembre 2023 et, conformément aux modalités de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, la FPI peut racheter un nombre maximal de 7 021 296 parts ordinaires, de 324 300 parts privilégiées de série E et de 457 554 parts privilégiées de série I. Au cours du premier trimestre de 2024, la FPI a acheté 1 132 824 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 6,11 \$. Ces parts ont été rachetées à un prix largement inférieur à la valeur liquidative par part, qui était de 14,06 \$ le 31 mars 2024. 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. Dans le cadre de cet engagement, Artis est déterminé à mener ses activités de façon durable, en mettant l'accent sur l'amélioration continue et quantifiable ainsi que sur la transparence de sa performance dans tous les domaines en matière d'ESG.

La FPI a établi des objectifs en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance qui sont décrits dans la politique en matière d'ESG adoptée le 28 février 2023. La politique est disponible sur le site Web d'Artis à l'adresse [www.artisreit.com](http://www.artisreit.com). Le comité de gouvernance, de nomination et de rémunération supervise le programme ESG de la FPI et présente régulièrement des rapports au conseil sur les questions relatives aux facteurs ESG. La FPI a également un comité ESG interne, composé de membres de divers bureaux et services qui partagent une passion pour l'ESG. Le comité ESG se réunit tous les mois et relève du comité de gouvernance, de nomination et de rémunération du conseil.

Les initiatives en cours en matière d'ESG comprennent les suivantes, sans s'y limiter :

- Publier un rapport en matière d'ESG annuel, 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.
- Présenter les activités de gestion des risques liés au climat conformément aux recommandations du Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (« GIFCC »).
- Examiner en continu toutes les politiques environnementales, sociales et de gouvernance afin de s'assurer qu'elles cadrent avec les meilleures pratiques de l'industrie.
- Réaliser un sondage annuel sur l'engagement des employés et sur la satisfaction des locataires.
- Offrir des occasions continues de perfectionnement professionnel au conseil, à la direction et aux employés.
- Atteindre ou dépasser les objectifs en matière de diversité liés au conseil, à la haute direction et à l'ensemble de la main-d'œuvre, comme ils sont définis dans la politique en matière de diversité et de renouvellement des membres du conseil d'administration et la politique en matière de diversité, d'équité et d'inclusion.
- Mesurer, surveiller et améliorer l'efficacité environnementale dans l'ensemble du portefeuille, tout en travaillant avec les locataires pour conserver l'énergie, l'eau et les déchets de manière à réduire l'empreinte environnementale de la FPI à long terme.

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](http://www.artisreit.com).

## SURVOL DU PREMIER TRIMESTRE

## PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les			Variation	Variation en %
	2024	31 mars 2023			
Produits	80 420 \$	90 255 \$		(9 835) \$	(10,9) %
Bénéfice d'exploitation net	43 557	48 061		(4 504)	(9,4) %
Perte nette	(7 121)	(22 761)		15 640	(68,7) %
Total du bénéfice global (de la perte globale)	21 942	(23 671)		45 613	(192,7) %
(Perte) par part ordinaire de base	(0,10)	(0,22)		0,12	(54,5) %
(Perte) par part ordinaire diluée	(0,10)	(0,23)		0,13	(56,5) %
Distributions par part :					
Parts ordinaires	0,15 \$	0,15 \$		— \$	— %
Parts privilégiées – série E	0,45	0,34		0,11	32,4 %
Parts privilégiées – série I	0,44	0,38		0,06	15,8 %
FTO <sup>1,2</sup>	26 233 \$	33 817 \$		(7 584) \$	(22,4) %
FTO par part – dilués <sup>1,2</sup>	0,24	0,29		(0,05)	(17,2) %
FTO – ratio de distribution <sup>1</sup>	62,5 %	51,7 %			10,8 %
FTOA <sup>1,2</sup>	14 344 \$	20 861 \$		(6 517) \$	(31,2) %
FTOA par part – dilués <sup>1,2</sup>	0,13	0,18		(0,05)	(27,8) %
FTOA – ratio de distribution <sup>1</sup>	115,4 %	83,3 %			32,1 %
Croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables <sup>1</sup>	4,0 %	8,4 %			(4,4) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté <sup>1</sup>	1,92	2,28		(0,36)	(15,8) %

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

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

(en milliers, sauf les montants par part)	31 mars 2024	31 décembre 2023	Variation en %
Total de l'actif	3 750 432 \$	3 735 030 \$	0,4 %
Total des passifs financiers non courants	1 131 474	1 047 231	8,0 %
Valeur liquidative par part <sup>1</sup>	14,06	13,96	0,7 %
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute <sup>1</sup>	24,1 %	24,3 %	(0,2) %
Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute <sup>1</sup>	51,3 %	50,9 %	0,4 %
Actifs non grevés <sup>1</sup>	1 671 541 \$	1 567 001 \$	6,7 %

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

## Résultats d'exploitation et financiers

Les produits et le bénéfice d'exploitation net ont diminué d'une période à l'autre en raison principalement de l'incidence des cessions d'immeubles effectuées en 2023 et au cours du premier trimestre de 2024.

Au 31 mars 2024, le taux d'occupation du portefeuille déclaré d'Artis s'établissait à 89,5 %, comparativement à 90,1 % au 31 décembre 2023. Au cours du premier trimestre, de nouveaux contrats de location visant une superficie de 49 789 pieds carrés et des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 288 517 pieds carrés ont été conclus. L'augmentation moyenne pondérée des loyers des baux renouvelés durant le premier trimestre, par rapport aux loyers des baux expirés, s'est chiffrée à 2,2 %.



La perte nette et le total du bénéfice global (de la perte globale) ont subi l'incidence de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (une perte de 1 000 \$ au premier trimestre de 2024, comparativement à une perte de 27 708 \$ au premier trimestre de 2023), de la perte liée à la juste valeur des instruments financiers (1 022 \$ au premier trimestre de 2024, comparativement à 16 935 \$ au premier trimestre de 2023), des produits d'intérêts et d'autres produits (9 457 \$ au premier trimestre de 2024, comparativement à 8 837 \$ au premier trimestre de 2023) et des charges liées aux titres de capitaux propres (173 \$ au premier trimestre de 2024, comparativement à 205 \$ au premier trimestre de 2023).

Les baisses de la perte nette et du total (de la perte globale) du bénéfice global susmentionnées ont été en partie compensées par la perte nette liée aux placements mis en équivalence (une perte de 22 506 \$ au premier trimestre de 2024, comparativement à une perte de 13 457 \$ au premier trimestre de 2023), par l'économie d'impôt sur le résultat (1 432 \$ au premier trimestre de 2024, comparativement à 3 887 \$ au premier trimestre de 2023), par les charges d'intérêts (32 120 \$ au premier trimestre de 2024, comparativement à 29 732 \$ au premier trimestre de 2023), par les produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres (1 974 \$ au premier trimestre de 2024, comparativement à 4 083 \$ au premier trimestre de 2023), par les charges générales (1 932 \$ au premier trimestre de 2024, comparativement à 1 448 \$ au premier trimestre de 2023) et par les charges liées à l'examen stratégique (350 \$ au premier trimestre de 2024, comparativement à néant au premier trimestre de 2023).

Le change a influé sur les résultats financiers d'Artis, en raison d'une baisse du taux de change moyen du dollar américain par rapport au dollar canadien, qui s'est établi à 1,3488 au premier trimestre de 2024, comparativement à 1,3518 au premier trimestre de 2023.

Les flux de trésorerie liés aux opérations par part (dilués) pour le premier trimestre de 2024 se sont établis à 0,24 \$, comparativement à 0,29 \$ pour le premier trimestre de 2023. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part (dilués) se sont établis à 0,13 \$ pour le premier trimestre de 2024, comparativement à 0,18 \$ pour le premier trimestre de 2023. Au premier trimestre de 2024, les FTO ont été principalement touchés par la diminution du bénéfice d'exploitation net en raison des cessions effectuées en 2023 et en 2024, par la hausse des charges d'intérêts et par la diminution des produits tirés des titres de capitaux propres résultant des ventes, facteurs partiellement contrebalancés par l'augmentation des autres produits découlant du placement en parts privilégiées dans le cadre de la transaction relative à Cominar. Au premier trimestre de 2024, 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 du profit réalisé à la cession des titres de capitaux propres, les FTO par part (dilués) et les FTOA par part (dilués) pour le premier trimestre de 2024 se sont établis à 0,24 \$ et à 0,13 \$, 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 62,5 % et de 115,4 %, respectivement, pour le premier trimestre de 2024.

### **Bilan et situation de trésorerie**

Au cours du premier trimestre de 2024, Artis a prélevé un montant net de 22 557 \$ sur ses facilités de crédit renouvelables. En outre, au premier trimestre de 2024, la FPI a reçu un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 24 300 \$, a remboursé des emprunts hypothécaires pour un montant de 17 960 \$ et a effectué un prélèvement sur un emprunt à la construction d'un montant de 205 \$. Le ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute s'est établi à 51,3 % au 31 mars 2024, comparativement à 50,9 % au 31 décembre 2023.

Au cours du premier trimestre de 2024, Artis a procédé à une offre publique de rachat dans le cours normal des activités en vue de racheter 1 132 824 parts ordinaires, pour un prix de marché total de 6 918 \$, ainsi que 142 200 parts privilégiées de série E et 91 712 parts privilégiées de série I pour un prix de marché total de 4 037 \$.

Au 31 mars 2024, la valeur liquidative par part s'élevait à 14,06 \$, comparativement à 13,96 \$ au 31 décembre 2023. La variation s'explique principalement par le bénéfice d'exploitation net, l'incidence du change, les rachats de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, les produits d'intérêts et autres produits et les produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres, facteurs partiellement contrebalancés par les charges d'intérêts, les distributions aux porteurs de parts et les charges générales.

### **Distributions**

Au cours du premier trimestre de 2024, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 19 386 \$, lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 3 244 \$.

## ACTIVITÉS DU PORTEFEUILLE

	Immeubles industriels		Immeubles de bureaux		Immeubles de commerces de détail		Total	
	Nombre d'immeubles	(en milliers de pi <sup>2</sup> )	Nombre d'immeubles	(en milliers de pi <sup>2</sup> )	Nombre d'immeubles	(en milliers de pi <sup>2</sup> )	Nombre d'immeubles	(en milliers de pi <sup>2</sup> )
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2023	52	5 701	39	6 222	28	1 804	119	13 727
Acquisition	1	674	—	—	—	—	1	674
Cessions	(1)	(8)	(1)	(24)	(1)	(132)	(3)	(164)
Portefeuille d'immeubles au 31 mars 2024	52	6 367	38	6 198	27	1 672	117	14 237

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

**Acquisition**

Le 22 février 2024, la FPI a acquis la participation restante de 5 % dans Park 8Ninety V, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Houston, au Texas, pour une contrepartie totale de 4 004 \$ US. La FPI détient maintenant la totalité de cet immeuble.

**Cessions**

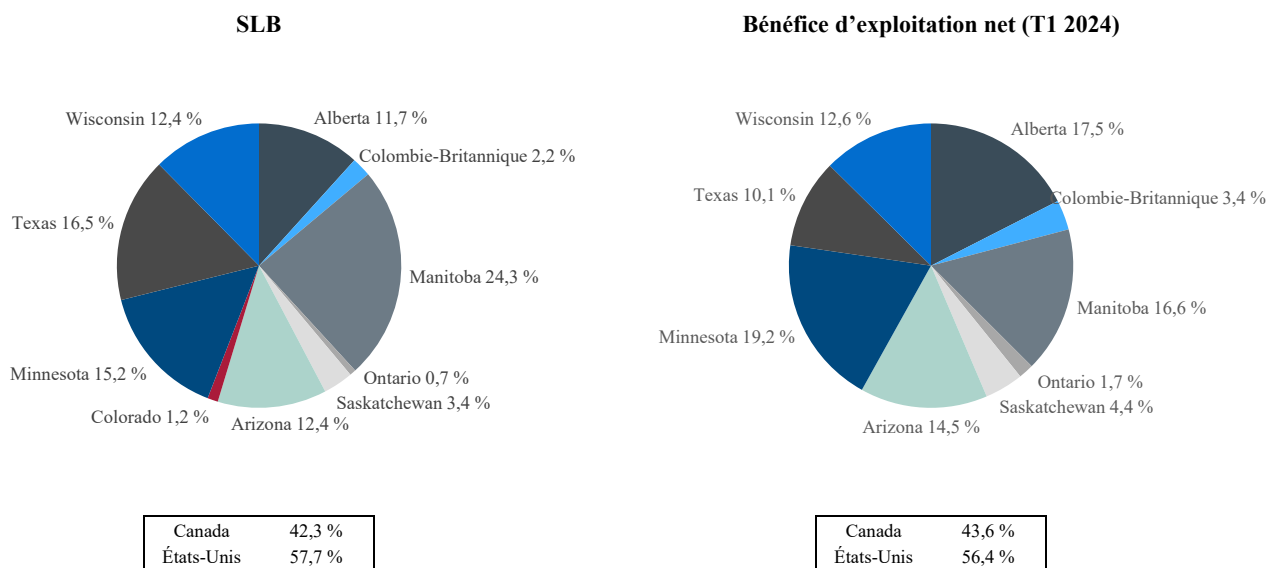
Au cours du premier trimestre de 2024, Artis a vendu un immeuble industriel, un immeuble de bureaux et un immeuble de commerces de détail pour un prix de vente total de 38 395 \$. Le produit des ventes, déduction faite des coûts de 440 \$, de la dette connexe de 19 245 \$ et de l'émission d'un billet à recevoir de 5 000 \$, s'est chiffré à 13 710 \$.

## PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

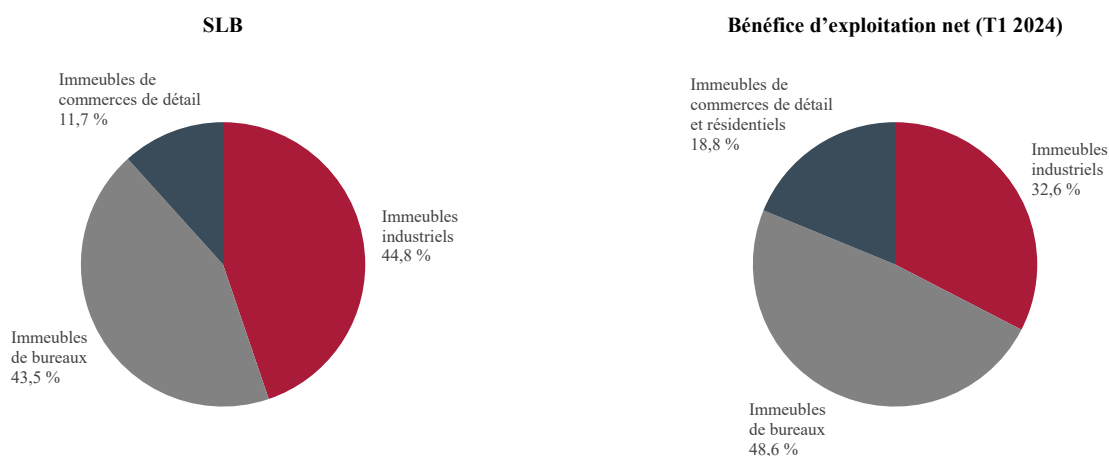
Au 31 mars 2024, le portefeuille de la FPI était composé de 117 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute (la « SLB ») totalisant environ 14,2 millions de pieds carrés (« pi² »).

En outre, Artis détient un immeuble commercial et résidentiel, le 300 Main, et détient une participation conjointe dans dix immeubles de placement, une parcelle de terrain destinée à l'aménagement et des 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 aux rubriques « Portefeuille d'immeubles résidentiels » et « 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'actifs<sup>1</sup>

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi <sup>2</sup> )	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation en %	Pourcentage réservé <sup>2</sup>
Portefeuille au Canada :							
Immeubles industriels	Calgary	Alberta	4	319	2,2 %	84,1 %	97,3 %
	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	1,9 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	25	1 650	11,6 %	98,0 %	98,0 %
Immeubles industriels – total			35	2 531	17,8 %	95,5 %	97,6 %
Immeubles de bureaux	Région du Grand Toronto	Ontario	1	100	0,7 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	248	1,7 %	90,1 %	90,1 %
	Winnipeg	Manitoba	8	1 487	10,4 %	77,9 %	78,0 %
Immeubles de bureaux – total			11	1 835	12,8 %	80,8 %	80,9 %
Immeubles de commerces de détail	Calgary	Alberta	4	294	2,1 %	95,7 %	96,4 %
	Fort McMurray	Alberta	8	187	1,3 %	84,5 %	84,5 %
	Grande Prairie	Alberta	3	187	1,3 %	84,8 %	84,8 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	3	331	2,3 %	94,4 %	95,2 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	1,5 %	97,0 %	97,0 %
	Winnipeg	Manitoba	5	330	2,3 %	88,2 %	89,9 %
Immeubles de commerces de détail – total			26	1 548	10,8 %	91,3 %	92,0 %
Total du portefeuille au Canada			72	5 914	41,4 %	89,9 %	91,0 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles industriels	Région du Grand Phoenix	Arizona	7	921	6,5 %	97,2 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	4	573	4,0 %	85,9 %	85,9 %
	Région du Grand Houston	Texas	6	2 342	16,5 %	100,0 %	100,0 %
Immeubles industriels – total			17	3 836	27,0 %	97,2 %	97,9 %
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	1	173	1,2 %	57,0 %	57,0 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	4	834	5,9 %	90,1 %	94,3 %
	Madison	Wisconsin	16	1 763	12,4 %	77,6 %	80,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	6	1 593	11,2 %	85,6 %	85,6 %
Immeubles de bureaux – total			27	4 363	30,7 %	82,1 %	83,9 %
Total du portefeuille aux États-Unis			44	8 199	57,7 %	89,2 %	90,4 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			116	14 113	99,1 %	89,5 %	90,7 %

1. L'information est en date du 31 mars 2024 et exclut les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence, les immeubles détenus en vue du réaménagement 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 mars 2024 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.

**Immeuble détenu en vue du réaménagement**

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles (en milliers de pi <sup>2</sup> )	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi <sup>2</sup> )	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Immeuble	Pourcentage réservé <sup>1</sup>
Immeubles de commerces de détail	Grande Prairie	Alberta	1	124	0,9 %	Prairie Ridge Centre	16,8 %
Total – immeubles détenus en vue du réaménagement			1	124	0,9 %		16,8 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 mars 2024 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.

Le Prairie Ridge Centre, un immeuble de commerces de détail situé à Grande Prairie, en Alberta, a été libéré par un locataire important, donnant ainsi à Artis l'occasion de réaménager et de convertir cet immeuble d'ancienne génération afin d'accueillir plusieurs locataires. Les travaux de réaménagement progressent bien.

**Programme de projets d'aménagement futurs**

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

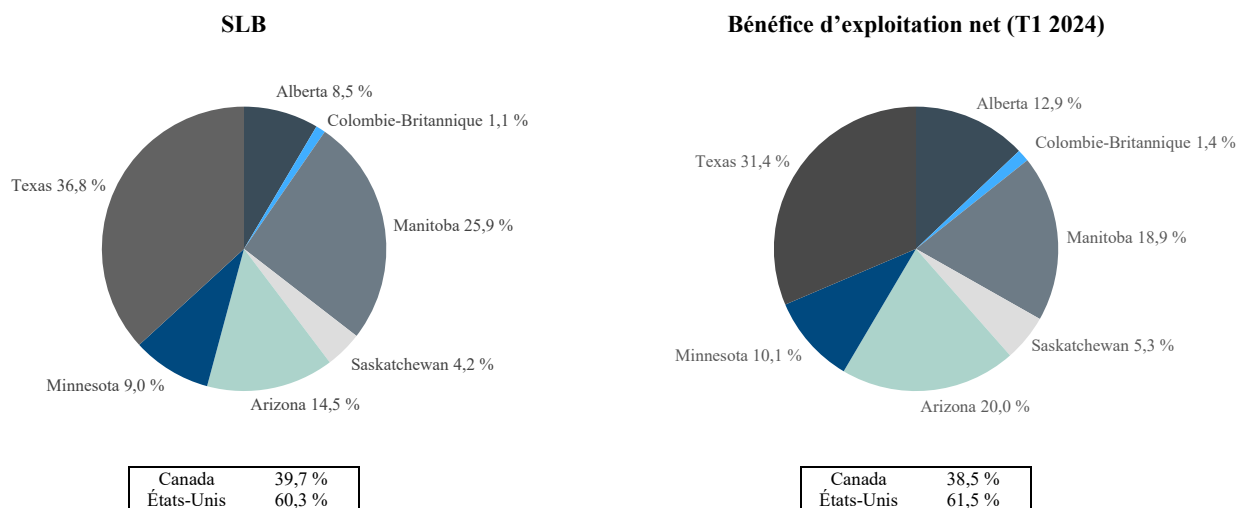
D'autres informations seront publiées sur ces projets d'aménagement à mesure qu'ils progressent et que de nouvelles étapes sont franchies.

## SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE PAR CATÉGORIE D'ACTIFS

## Portefeuille d'immeubles industriels

Le portefeuille d'immeubles industriels d'Artis est composé d'immeubles à locataires multiples et à locataire unique situés à des emplacements stratégiques dans les marchés du Canada et des États-Unis. Au 31 mars 2024, le portefeuille d'immeubles industriels de la FPI était composé de 52 immeubles d'une superficie locative brute totalisant environ 6,4 millions de pieds carrés.

Au 31 mars 2024, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles industriels d'Artis s'établissait à 1 061 338 \$, ce qui représente 44,8 % de la SLB de la FPI au 31 mars 2024, et 32,6 % du bénéfice d'exploitation net du premier trimestre de 2024. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles industriels de la FPI par région.



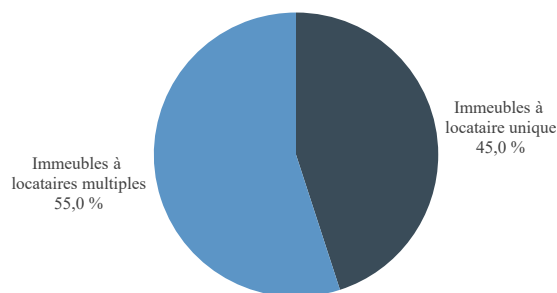
Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles industriels de la FPI.

	T1 2024	T4 2023	T3 2023	T2 2023	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022
Nombre d'immeubles	52	52	53	53	61	59	76	75
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés) <sup>2</sup>	97,8 %	98,0 %	97,7 %	98,5 %	96,8 %	97,3 %	95,3 %	95,0 %
Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables <sup>1</sup>	14,4 %	17,6 %	21,3 %	10,3 %	7,6 %	7,6 %	4,4 %	4,5 %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	41 408	81 825	58 297	152 182	144 617	189 058	313 782	167 209
Augmentation du taux de location moyen pondéré <sup>2</sup>	4,6 %	17,5 %	3,8 %	7,4 %	8,6 %	19,2 %	5,5 %	18,3 %

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

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

Les immeubles industriels d'Artis sont composés d'immeubles à locataires multiples et à locataire unique. Le graphique suivant présente les immeubles industriels de la FPI par type d'après le bénéfice d'exploitation net du premier trimestre de 2024.



Le portefeuille d'immeubles industriels d'Artis comprend 219 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,7 ans. La FPI tire environ 42,5 % de ses produits bruts liés aux immeubles industriels des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est Bell Canada, une entreprise de télécommunications offrant des services de téléphonie, d'Internet et de télévision à sa clientèle au Canada.

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 bruts<sup>1</sup>

Locataire	Emplacement du locataire	Pourcentage du total des produits bruts liés aux immeubles industriels <sup>2</sup>	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi <sup>2</sup> )	Pourcentage du total de la SLB des immeubles industriels	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Bell Canada	Canada	10,1 %	111	1,7 %	5,7
Organismes gouvernementaux	États-Unis et Canada	5,3 %	450	7,1 %	14,3
PBP, Inc.	États-Unis	5,1 %	519	8,2 %	7,7
Silent Aire USA Inc.	États-Unis	4,0 %	289	4,5 %	3,8
Civeo Canada Ltd.	Canada	3,5 %	72	1,1 %	4,2
SunGard Recovery Services Inc.	États-Unis	3,0 %	99	1,6 %	1,8
Les Aliments Maple Leaf Inc.	Canada	2,9 %	163	2,6 %	5,2
Footprint LLC	États-Unis	2,2 %	132	2,1 %	5,8
Malark Logistics	États-Unis	2,1 %	175	2,7 %	9,3
Chandler Industries, Inc.	États-Unis	1,9 %	100	1,6 %	8,8
<b>Total</b>		<b>40,1 %</b>	<b>2 110</b>	<b>33,2 %</b>	<b>7,9</b>

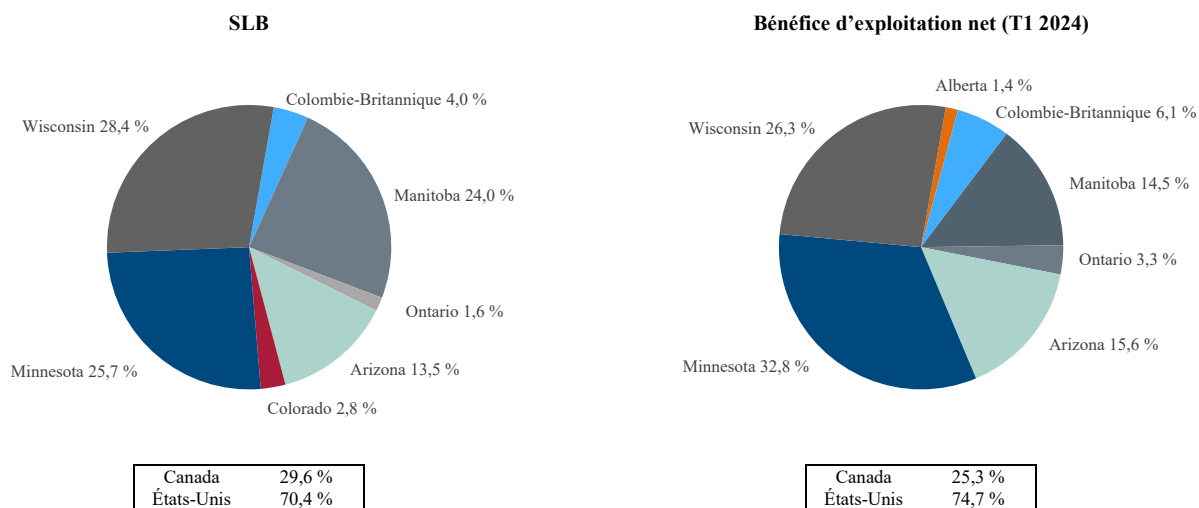
1. Selon la quote-part de la SLB détenue des immeubles et excluant les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence. Se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » du présent rapport de gestion.

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 mars 2024, le portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI était composé de 38 immeubles d'une superficie locative brute totalisant environ 6,2 millions de pieds carrés.

Au 31 mars 2024, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis s'établissait à 1 388 111 \$, ce qui représente 43,5 % de la SLB de la FPI au 31 mars 2024, et 48,6 % du bénéfice d'exploitation net du premier trimestre de 2024. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI par région.



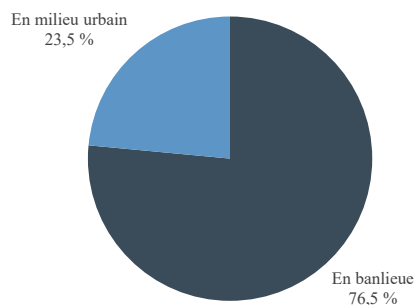
Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI.

	T1 2024	T4 2023	T3 2023	T2 2023	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022
Nombre d'immeubles	38	39	40	41	41	42	43	44
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés) <sup>2</sup>	83,0 %	85,0 %	85,4 %	86,7 %	86,3 %	87,3 %	87,4 %	88,3 %
(Recul) croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables <sup>1</sup>	(0,4) %	4,3 %	1,3 %	8,0 %	11,7 %	7,0 %	6,1 %	(1,4) %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	118 484	100 828	66 159	31 778	48 873	58 967	109 383	143 219
Augmentation du taux de location moyen pondéré <sup>2</sup>	0,7 %	0,7 %	(5,3) %	2,7 %	(1,7) %	(0,7) %	(0,4) %	1,0 %

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



Les immeubles de bureaux d'Artis sont situés en milieu urbain et en banlieue. Le graphique suivant présente les immeubles de bureaux de la FPI par type d'après le bénéfice d'exploitation net du premier trimestre de 2024.



Le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis comprend 462 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,4 ans. La FPI tire environ 45,3 % 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 bruts<sup>1</sup>

Locataire	Emplacement du locataire	Pourcentage du total des produits bruts liés aux immeubles de bureaux <sup>2</sup>	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi <sup>2</sup> )	Pourcentage du total de la SLB des immeubles de bureaux	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Organismes gouvernementaux	États-Unis et Canada	7,6 %	427	6,9 %	7,0
Prime Therapeutics LLC	États-Unis	4,5 %	386	6,2 %	10,5
Bell MTS	Canada	3,9 %	205	3,3 %	2,7
Catalent Pharma Solutions, LLC	États-Unis	3,4 %	244	3,9 %	12,3
A WIN Management, Inc.	États-Unis	3,2 %	153	2,5 %	8,6
CB Richard Ellis, Inc.	États-Unis	2,9 %	108	1,7 %	2,8
Société de Recettes illimitées	Canada	2,7 %	100	1,6 %	4,8
TDS Telecommunications Corporation	États-Unis	2,7 %	127	2,0 %	5,8
UCare Minnesota	États-Unis	2,2 %	124	2,0 %	9,3
Soo Line Railroad Company	États-Unis	1,9 %	92	1,5 %	3,4
<b>Total</b>		<b>35,0 %</b>	<b>1 966</b>	<b>31,6 %</b>	<b>7,6</b>

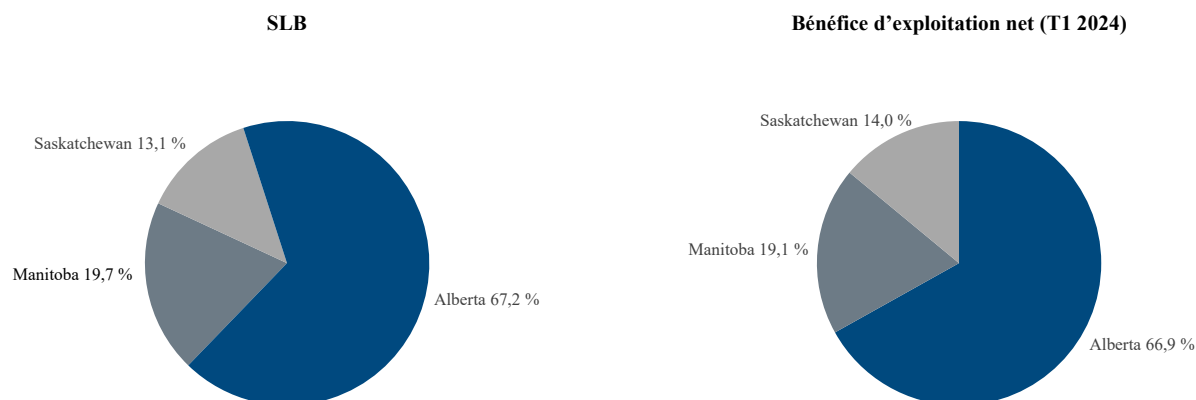
1. Selon la quote-part de la SLB détenue des immeubles et excluant les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence. Se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » du présent rapport de gestion.

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 mars 2024, le portefeuille d'immeubles de commerces de détail de la FPI était composé de 27 immeubles d'une superficie locative brute totalisant environ 1,7 million de pieds carrés.

Au 31 mars 2024, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis s'établissait à 518 267 \$, ce qui représente 11,7 % de la SLB de la FPI au 31 mars 2024, et 18,8 % du bénéfice d'exploitation net du premier trimestre de 2024. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles de commerces de détail de la FPI par région.

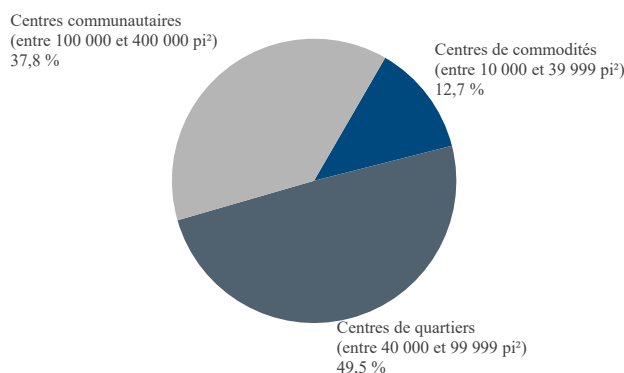


Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles de commerces de détail de la FPI.

	T1 2024	T4 2023	T3 2023	T2 2023	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022
Nombre d'immeubles	27	28	28	28	33	33	33	33
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	92,0 %	88,9 %	89,7 %	89,5 %	90,6 %	91,4 %	92,3 %	91,4 %
(Recul) croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables <sup>1</sup>	(1,9) %	12,4 %	(2,6) %	(0,5) %	2,3 %	(1,8) %	(0,4) %	(0,6) %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi <sup>2</sup> )	128 625	79 236	53 331	85 066	122 084	77 336	63 772	77 996
Augmentation du taux de location moyen pondéré	3,0 %	10,2 %	11,5 %	3,7 %	6,1 %	5,2 %	5,1 %	(3,8) %

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

Les immeubles de commerces de détail d'Artis sont principalement composés de centres commerciaux de quartier à ciel ouvert et de centres commerciaux linéaires qui offrent un vaste éventail de produits de première nécessité, tels que des denrées alimentaires et des services. Le graphique suivant présente les immeubles de commerces de détail de la FPI par type d'après le bénéfice d'exploitation net du premier trimestre de 2024.



Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis comprend 262 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 4,4 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<sup>1</sup>

Locataire	Emplacement du locataire	Pourcentage du total des produits bruts liés aux immeubles de bureaux	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi <sup>2</sup> )	Pourcentage du total de la SLB des immeubles de bureaux	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Cineplex Entertainment LP	Canada	4,9 %	108	7,0 %	1,7
The Brick	Canada	3,2 %	62	4,0 %	4,2
Sport Chek International Ltd.	Canada	3,0 %	81	5,2 %	4,2
Lucky Supermarket	Canada	2,7 %	51	3,3 %	13,7
Shoppers Drug Mart	Canada	2,6 %	35	2,3 %	6,6
PetSmart, Inc.	Canada	2,4 %	40	2,6 %	3,1
Winners	Canada	2,4 %	49	3,2 %	3,5
Jysk Linen 'n Furniture	Canada	2,3 %	54	3,5 %	1,5
Mark's Work Wearhouse	Canada	2,1 %	32	2,1 %	2,6
Sobeys	Canada	2,0 %	37	2,4 %	4,0
<b>Total</b>		<b>27,6 %</b>	<b>549</b>	<b>35,6 %</b>	<b>4,2</b>

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

## Portefeuille d'immeubles résidentiels

Le portefeuille d'immeubles résidentiels d'Artis consiste en un 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 a été transformé en appartements de premier ordre offrant une foule de commodités et des locaux commerciaux au rez-de-chaussée.

De la superficie locative brute totale de l'immeuble, une superficie de 18 481 pieds carrés correspond à des locaux commerciaux. En 2022, Earls Kitchen & Bar, qui occupe une superficie de 7 397 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<sup>er</sup> 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 mars 2024 et pour les quatre trimestres précédents se présentent comme suit :

### Taux d'occupation par catégorie d'actifs<sup>1</sup>

	T1 2024 Pourcentage réservé <sup>2</sup>	T1 2024	T4 2023	T3 2023	T2 2023	T1 2023
Immeubles industriels	97,8 %	96,6 %	97,7 %	97,0 %	97,5 %	96,0 %
Immeubles de bureaux	83,0 %	81,7 %	83,9 %	84,2 %	84,6 %	84,6 %
Immeubles de commerces de détail	92,0 %	91,3 %	87,3 %	87,1 %	87,3 %	90,2 %
Total du portefeuille	90,7 %	89,5 %	90,1 %	89,9 %	90,3 %	90,5 %

### Taux d'occupation par région<sup>1</sup>

	T1 2024 Pourcentage réservé <sup>2</sup>	T1 2024	T4 2023	T3 2023	T2 2023	T1 2023
Canada :						
Alberta	92,8 %	89,0 %	84,0 %	81,7 %	80,4 %	83,6 %
Colombie-Britannique	92,4 %	92,4 %	92,4 %	92,4 %	92,4 %	92,1 %
Manitoba	88,7 %	88,5 %	91,1 %	91,3 %	92,3 %	92,4 %
Ontario	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Saskatchewan	98,7 %	98,7 %	96,0 %	96,4 %	99,4 %	99,8 %
Total – Canada	91,0 %	89,9 %	89,8 %	89,3 %	89,7 %	90,5 %
États-Unis :						
Arizona	97,3 %	93,9 %	94,4 %	96,3 %	96,9 %	96,7 %
Colorado	57,0 %	57,0 %	59,0 %	64,8 %	67,0 %	67,0 %
Minnesota	85,7 %	85,7 %	89,4 %	88,8 %	89,4 %	89,2 %
Texas	100,0 %	100,0 %	100,0 %	98,1 %	98,1 %	98,1 %
Wisconsin	80,0 %	77,6 %	81,2 %	81,7 %	81,5 %	82,0 %
Total – États-Unis	90,4 %	89,2 %	90,3 %	90,4 %	90,7 %	90,5 %
Total du portefeuille	90,7 %	89,5 %	90,1 %	89,9 %	90,3 %	90,5 %

1. L'information est en date du 31 mars 2024 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 mars 2024 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 renouvellements<sup>1</sup>

	T1 2024	T4 2023	T3 2023	T2 2023	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi <sup>2</sup> )	288 517	261 889	177 787	269 026	315 574	325 361	486 937	388 424
Augmentation du taux de location moyen pondéré	2,2 %	5,8 %	3,5 %	4,6 %	4,8 %	6,9 %	3,0 %	3,7 %

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

Au cours du premier trimestre de 2024, une superficie de 288 517 pieds carrés a fait l'objet de renouvellements assortis d'une hausse du taux de location moyen pondéré de 2,2 %, comparativement à une superficie de 315 574 pieds carrés renouvelée avec une hausse du taux de location moyen pondéré de 4,8 % au premier trimestre de 2023.

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 mars 2024 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.

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	219 479	1,6 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2024	383 604	2,7 %	7,97 \$	8,15 \$
2025	599 043	4,2 %	10,68 \$	10,97 \$
2026	537 457	3,8 %	8,81 \$	9,70 \$
2027	1 110 394	7,9 %	7,82 \$	8,03 \$
2028+	3 517 928	24,9 %	8,75 \$	8,21 \$
	6 367 905	45,1 %	8,73 \$	8,57 \$
<i>Immeubles de bureaux :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	1 132 806	8,0 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	48 284	0,3 %	s.o.	s.o.
2024	401 343	2,8 %	20,23 \$	19,29 \$
2025	556 426	3,9 %	21,25 \$	19,95 \$
2026	893 208	6,3 %	19,46 \$	18,55 \$
2027	445 164	3,2 %	19,20 \$	17,82 \$
2028+	2 720 234	19,4 %	18,62 \$	18,66 \$
	6 197 465	43,9 %	19,24 \$	18,76 \$
<i>Immeubles de commerces de détail :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	134 029	0,9 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	9 131	0,1 %	s.o.	s.o.
2024	179 369	1,3 %	25,32 \$	24,79 \$
2025	168 562	1,2 %	25,79 \$	25,34 \$
2026	250 303	1,8 %	24,84 \$	25,08 \$
2027	165 804	1,2 %	27,43 \$	26,36 \$
2028+	639 575	4,5 %	25,32 \$	23,12 \$
	1 546 773	11,0 %	25,54 \$	24,33 \$
<i>Total du portefeuille :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	1 486 314	10,5 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	57 415	0,4 %	s.o.	s.o.
2024	964 316	6,8 %	16,30 \$	15,88 \$
2025	1 324 031	9,3 %	17,05 \$	16,57 \$
2026	1 680 968	11,9 %	16,86 \$	16,70 \$
2027	1 721 362	12,3 %	12,65 \$	12,33 \$
2028+	6 877 737	48,8 %	14,20 \$	13,73 \$
	14 112 143	100,0 %	14,80 \$	14,40 \$

## 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	169 387	1,2 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	9 131	0,1 %	s.o.	s.o.
2024	145 842	1,0 %	23,08 \$	22,14 \$
2025	202 203	1,4 %	22,82 \$	22,49 \$
2026	234 842	1,7 %	23,65 \$	23,48 \$
2027	130 898	0,9 %	26,85 \$	25,00 \$
2028+	645 638	4,6 %	25,40 \$	21,92 \$
	1 537 941	10,9 %	24,60 \$	22,59 \$
<i>Colombie-Britannique :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	24 508	0,2 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	21 082	0,1 %	s.o.	s.o.
2024	29 090	0,2 %	30,59 \$	32,22 \$
2025	19 532	0,1 %	27,10 \$	27,48 \$
2026	49 268	0,3 %	25,09 \$	24,97 \$
2027	7 930	0,1 %	29,77 \$	28,45 \$
2028+	169 315	1,3 %	16,07 \$	18,16 \$
	320 725	2,3 %	20,40 \$	21,82 \$
<i>Manitoba :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	399 527	2,8 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	13 185	0,2 %	s.o.	s.o.
2024	377 487	2,7 %	13,00 \$	12,86 \$
2025	396 257	2,8 %	12,27 \$	12,72 \$
2026	764 432	5,4 %	11,38 \$	12,02 \$
2027	285 437	2,0 %	12,12 \$	11,89 \$
2028+	1 230 455	8,7 %	13,00 \$	12,92 \$
	3 466 780	24,6 %	12,42 \$	12,57 \$
<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	6 539	0,0 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2024	29 539	0,2 %	25,51 \$	25,88 \$
2025	12 339	0,1 %	26,84 \$	27,13 \$
2026	20 581	0,1 %	30,54 \$	31,08 \$
2027	164 266	1,2 %	13,65 \$	14,00 \$
2028+	254 435	1,9 %	17,10 \$	14,61 \$
	487 699	3,5 %	17,26 \$	16,12 \$
<i>Arizona :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	107 791	0,8 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	4 372	0,0 %	s.o.	s.o.
2024	124 743	0,8 %	11,21 \$	11,28 \$
2025	350 629	2,5 %	17,16 \$	17,20 \$
2026	210 069	1,5 %	21,32 \$	22,05 \$
2027	362 992	2,6 %	11,95 \$	12,01 \$
2028+	593 856	4,2 %	24,29 \$	24,18 \$
	1 754 452	12,4 %	18,67 \$	18,75 \$

## 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	74 420	0,5 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	4 759	0,0 %	s.o.	s.o.
2024	9 542	0,1 %	30,13 \$	30,29 \$
2025	46 357	0,3 %	31,81 \$	28,34 \$
2026	7 286	0,1 %	27,81 \$	27,65 \$
2027	1 565	0,0 %	49,50 \$	38,00 \$
2028+	28 983	0,2 %	31,37 \$	28,34 \$
	172 912	1,2 %	31,49 \$	28,64 \$
<i>Minnesota :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	309 212	2,2 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	4 886	0,0 %	s.o.	s.o.
2024	28 831	0,2 %	19,72 \$	18,45 \$
2025	82 714	0,6 %	21,49 \$	17,78 \$
2026	163 712	1,2 %	23,27 \$	19,53 \$
2027	145 090	1,0 %	16,74 \$	15,52 \$
2028+	1 431 799	10,1 %	13,87 \$	13,68 \$
	2 166 244	15,3 %	15,36 \$	14,60 \$
<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	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2027	480 335	3,4 %	6,88 \$	7,00 \$
2028+	1 729 924	12,2 %	6,50 \$	6,38 \$
	2 342 351	16,6 %	6,70 \$	6,58 \$
<i>Wisconsin :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	394 930	2,8 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	0,0 %	s.o.	s.o.
2024	182 741	1,3 %	17,48 \$	16,39 \$
2025	118 409	0,8 %	18,36 \$	16,53 \$
2026	230 778	1,6 %	16,14 \$	15,02 \$
2027	142 849	1,1 %	15,28 \$	13,99 \$
2028+	692 934	4,9 %	14,62 \$	14,61 \$
	1 762 641	12,5 %	15,65 \$	15,02 \$
<i>Total du portefeuille :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	1 486 314	10,5 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	57 415	0,4 %	s.o.	s.o.
2024	964 316	6,8 %	16,30 \$	15,88 \$
2025	1 324 031	9,3 %	17,05 \$	16,57 \$
2026	1 680 968	11,9 %	16,86 \$	16,70 \$
2027	1 721 362	12,3 %	12,65 \$	12,33 \$
2028+	6 877 737	48,8 %	14,20 \$	13,73 \$
	14 112 143	100,0 %	14,80 \$	14,40 \$



## 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 mars 2024, les cinq plus importants marchés qui composent le portefeuille de la FPI (selon le bénéfice d'exploitation net) étaient les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Madison, les immeubles industriels de la région du Grand Houston, les immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix et les immeubles de bureaux de Winnipeg.

### Marché des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles

Le marché des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles représente 16,0 % du bénéfice d'exploitation net au premier trimestre de 2024 et 11,2 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct dans le marché des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 21,2 % au 31 mars 2024, comparativement à 21,1 % au 31 décembre 2023. Au 31 mars 2024, le portefeuille d'immeubles de bureaux de la région des villes jumelles d'Artis était occupé à 85,6 %, en hausse par rapport à 85,5 % au 31 décembre 2023. Pour le reste de 2024, une superficie de 28 831 pieds carrés devra être relouée, soit 0,2 % de la SLB du portefeuille global (excluant les immeubles détenus en vue du réaménagement); 37,1 % de cette superficie faisaient l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2024. Des contrats de location couvrant 59,0 % 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 Madison

Le marché des immeubles de bureaux de Madison représente 12,6 % du bénéfice d'exploitation net au premier trimestre de 2024 et 12,4 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 31 mars 2024, le portefeuille des immeubles de bureaux de la région de Madison d'Artis était occupé à 77,6 %, comparativement à 81,2 % au 31 décembre 2023. Pour le reste de 2024, une superficie de 182 741 pieds carrés devra être relouée, soit 1,3 % de la SLB du portefeuille global (excluant les immeubles détenus en vue du réaménagement); 36,8 % de cette superficie faisaient l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2024. Des contrats de location couvrant 50,6 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de Madison 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 10,1 % du bénéfice d'exploitation net au premier trimestre de 2024 et 16,5 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux de disponibilité dans le marché des immeubles industriels de la région du Grand Houston, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 8,3 % au 31 mars 2024, comparativement à 6,0 % au 31 décembre 2023. Au 31 mars 2024, le portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Houston d'Artis était occupé à 100,0 %, soit le même taux d'occupation qu'au 31 décembre 2023. Pour le reste de 2024, une unité d'une superficie de 36 501 pieds carrés devra être relouée, soit 0,3 % de la SLB du portefeuille global (excluant l'immeuble détenu en vue du réaménagement); cette unité n'a pas fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou d'un nouveau contrat de location au 31 mars 2024. Des contrats de location couvrant 73,8 % de la SLB totale des immeubles industriels de la région du Grand Houston 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 8,0 % du bénéfice d'exploitation net au premier trimestre de 2024 et 5,9 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux de disponibilité dans le marché des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix, tel qu'il a été publié par Cushman & Wakefield, était de 27,9 % au 31 mars 2024, comparativement à 24,6 % au 31 décembre 2023. Au 31 mars 2024, le taux d'occupation du marché des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix du portefeuille d'Artis était de 90,1 %, comparativement à 91,2 % au 31 décembre 2023. Pour le reste de 2024, une superficie de 26 087 pieds carrés devra être relouée, soit 0,2 % de la SLB du portefeuille global (excluant les immeubles détenus en vue du réaménagement); 58,9 % de cette superficie faisaient l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2024. Des contrats de location couvrant 50,0 % 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 de bureaux de Winnipeg

Le marché des immeubles de bureaux de Winnipeg représente 7,1 % du bénéfice d'exploitation net au premier trimestre de 2024 et 10,4 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct global dans le marché des immeubles de bureaux de Winnipeg, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 16,2 % au 31 mars 2024, en baisse par rapport à 18,3 % au 31 décembre 2023. Au 31 mars 2024, le taux d'occupation du portefeuille d'immeubles de bureaux de Winnipeg d'Artis était de 77,9 %, comparativement à 82,1 % au 31 décembre 2023. Pour le reste de 2024, une superficie de 125 052 pieds carrés devra être relouée, soit 0,9 % de la SLB du portefeuille global (excluant les immeubles détenus en vue du réaménagement); 29,0 % de cette superficie faisaient l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2024. Des contrats de location couvrant 29,9 % 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	
	2024	31 mars 2023
Produits :		
Produits locatifs	86 273 \$	95 763 \$
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(6 389)	(6 246)
Ajustements des loyers de manière linéaire	343	547
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	193	191
	80 420	90 255
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	36 863	42 194
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<b>43 557 \$</b>	<b>48 061 \$</b>

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 100 \$ au premier trimestre de 2024, comparativement à 3 \$ au premier trimestre de 2023.

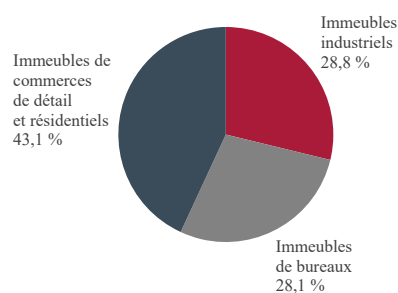
## Bénéfice d'exploitation net par catégorie d'actifs

	Trimestres clos les 31 mars		Variation
	2024	2023	
Canada :			
Immeubles industriels	5 477 \$	5 453 \$	24 \$
Immeubles de bureaux	5 340	5 772	(432)
Immeubles de commerces de détail et résidentiels	8 190	10 175	(1 985)
	19 007	21 400	(2 393)
États-Unis :			
Immeubles industriels	8 724	9 295	(571)
Immeubles de bureaux	15 811	17 331	(1 520)
	24 535	26 626	(2 091)
Total du portefeuille :			
Immeubles industriels	14 201	14 748	(547)
Immeubles de bureaux	21 151	23 103	(1 952)
Immeubles de commerces de détail et résidentiels	8 190	10 175	(1 985)
	43 542	48 026	(4 484)
FPI	15	35	(20)
Bénéfice d'exploitation net	43 557 \$	48 061 \$	(4 504) \$

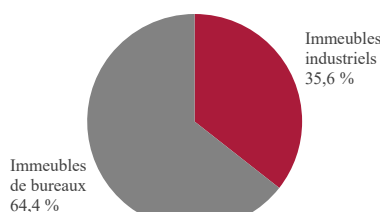
Au premier trimestre de 2024, le marché des immeubles de commerces de détail et résidentiels au Canada a enregistré une diminution, principalement en raison des cessions. Le segment des immeubles de bureaux aux États-Unis a enregistré une diminution principalement en raison d'une cession et du taux d'inoccupation dans certains immeubles.

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

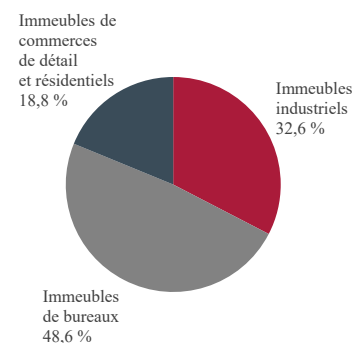
Portefeuille au Canada (T1 2024)



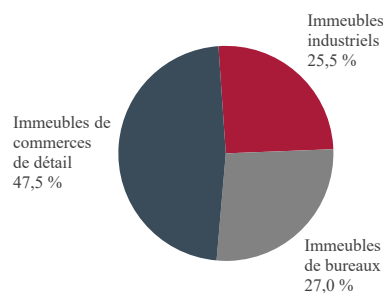
Portefeuille aux États-Unis (T1 2024)



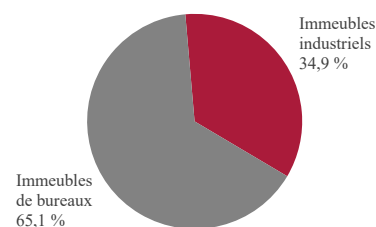
Total du portefeuille (T1 2024)



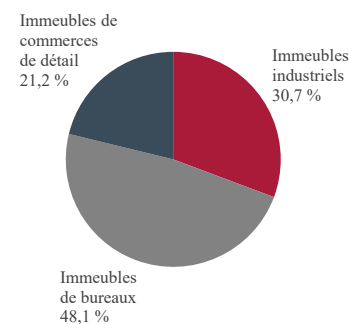
Portefeuille au Canada (T1 2023)



Portefeuille aux États-Unis (T1 2023)



Total du portefeuille (T1 2023)



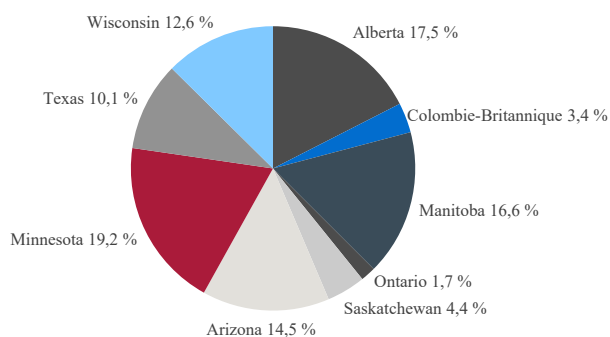
## Bénéfice d'exploitation net par région

	Trimestres clos les 31 mars		Variation
	2024	2023	
Canada :			
Alberta	7 630 \$	8 458 \$	(828) \$
Colombie-Britannique	1 490	1 408	82
Manitoba	7 248	8 608	(1 360)
Ontario	732	735	(3)
Saskatchewan	1 907	2 191	(284)
	19 007	21 400	(2 393)
États-Unis :			
Arizona	6 362	6 822	(460)
Colorado	(114)	1 313	(1 427)
Minnesota	8 387	9 313	(926)
Texas	4 410	3 603	807
Wisconsin	5 490	5 575	(85)
	24 535	26 626	(2 091)
<b>Total du portefeuille</b>	<b>43 542</b>	<b>48 026</b>	<b>(4 484)</b>
FPI	15	35	(20)
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<b>43 557 \$</b>	<b>48 061 \$</b>	<b>(4 504) \$</b>

Au premier trimestre de 2024, les résultats ont diminué en Alberta, au Manitoba, au Colorado et au Minnesota, principalement en raison des cessions. Le Manitoba a également subi l'incidence du taux d'inoccupation d'un immeuble, et le Minnesota a été touché par la hausse du taux d'occupation de certains immeubles.

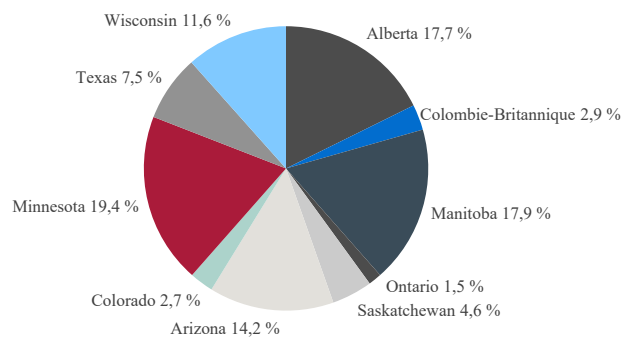
Le portefeuille aux États-Unis a également subi l'incidence du taux de change.

Total du portefeuille (T1 2024)



Canada	43,6 %
États-Unis	56,4 %

Total du portefeuille (T1 2023)



Canada	44,6 %
États-Unis	55,4 %

**ANALYSE DU BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES COMPARABLES**

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

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

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

*Rapprochement du bénéfice d'exploitation net*

	Trimestres clos les 31 mars			Variation	Variation en %
	2024	2023			
Bénéfice d'exploitation net	43 557 \$	48 061 \$			
Ajouter (déduire) le bénéfice d'exploitation net des éléments suivants :					
Ententes de coentreprises	2 578	1 917			
Cessions et cessions inconditionnelles	(5 715)	(11 692)			
Immeubles destinés à l'aménagement et au réaménagement	(731)	(2)			
Ajustements au titre des revenus liés à la résiliation de contrats de location	136	11			
Autres	578	724			
	(3 154)	(9 042)			
Ajustements des loyers de manière linéaire <sup>1</sup>	(519)	(446)			
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits <sup>1</sup>	6 086	5 628			
<b>Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables</b>	<b>45 970 \$</b>	<b>44 201 \$</b>	<b>1 769 \$</b>		<b>4,0 %</b>

1. Comprend les ententes de coentreprises.

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

	Trimestres clos les 31 mars			Variation	Variation en %
	2024	2023			
Immeubles industriels	15 724 \$	13 739 \$	1 985 \$		14,4 %
Immeubles de bureaux	24 826	24 936	(110)		(0,4) %
Immeubles de commerces de détail	5 420	5 526	(106)		(1,9) %
<b>Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables</b>	<b>45 970 \$</b>	<b>44 201 \$</b>	<b>1 769 \$</b>		<b>4,0 %</b>

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

	Trimestres clos les 31 mars			Variation	Variation en %
	2024	2023			
Canada :					
Immeubles industriels	7 583 \$	7 350 \$	233 \$	3,2 %	
Immeubles de bureaux	4 920	5 123	(203)	(4,0) %	
Immeubles de commerces de détail	5 420	5 526	(106)	(1,9) %	
Total – Canada	17 923	17 999	(76)	(0,4) %	
États-Unis :					
Immeubles industriels	6 036	4 725	1 311	27,7 %	
Immeubles de bureaux	14 757	14 654	103	0,7 %	
Total – États-Unis	20 793	19 379	1 414	7,3 %	
Total en monnaie fonctionnelle	38 716	37 378	1 338	3,6 %	
Incidence du taux de change	7 254	6 823	431	6,3 %	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	45 970 \$	44 201 \$	1 769 \$	4,0 %	

## Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région

	Trimestres clos les 31 mars			Variation	Variation en %
	2024	2023			
Alberta	7 432 \$	7 370 \$	62 \$	0,8 %	
Colombie-Britannique	657	637	20	3,1 %	
Manitoba	7 386	7 546	(160)	(2,1) %	
Saskatchewan	2 448	2 446	2	0,1 %	
Arizona	5 611	5 706	(95)	(1,7) %	
Colorado	597	600	(3)	(0,5) %	
Minnesota	6 243	5 525	718	13,0 %	
Texas	3 295	2 310	985	42,6 %	
Wisconsin	5 047	5 238	(191)	(3,6) %	
Total en monnaie fonctionnelle	38 716	37 378	1 338	3,6 %	
Incidence du taux de change	7 254	6 823	431	6,3 %	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	45 970 \$	44 201 \$	1 769 \$	4,0 %	

## Taux d'occupation des immeubles comparables

Région	Aux 31 mars	
	2024	2023
Canada :		
Alberta	88,8 %	90,0 %
Colombie-Britannique	94,6 %	94,6 %
Manitoba	88,3 %	90,9 %
Saskatchewan	98,9 %	99,8 %
Total – Canada	89,8 %	90,0 %
États-Unis :		
Arizona	93,9 %	96,7 %
Colorado	66,1 %	72,5 %
Minnesota	84,3 %	87,2 %
Texas	100,0 %	98,3 %
Wisconsin	78,9 %	83,4 %
Total – États-Unis	88,4 %	90,7 %
Total	89,0 %	91,1 %

Catégorie d'actifs	Aux 31 mars	
	2024	2023
Immeubles industriels	96,3 %	97,5 %
Immeubles de bureaux	81,4 %	84,7 %
Immeubles de commerces de détail	91,3 %	91,7 %
Total	89,0 %	91,1 %

## PRODUITS D'INTÉRÊTS ET AUTRES PRODUITS

Les produits d'intérêts et autres produits se sont chiffrés à 9 457 \$ au premier trimestre de 2024, comparativement à 8 837 \$ au premier trimestre de 2023. La variation est principalement attribuable aux produits d'intérêts sur les placements dans des parts privilégiées de 8 532 \$ au premier trimestre de 2024, comparativement à 8 446 \$ au premier trimestre de 2023. Au cours du premier trimestre de 2024, des produits d'intérêts additionnels d'un montant de 2 084 \$ ont été comptabilisés, 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 1 974 \$ au premier trimestre de 2024, comparativement à 4 083 \$ au premier trimestre de 2023. Se reporter à la rubrique « Titres de capitaux propres » du présent rapport de gestion pour plus de renseignements.

## CHARGES D'INTÉRÊTS

	Trimestres clos les			Variation en %
	2024	31 mars 2023	Variation	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts <sup>1</sup>	12 556 \$	8 413 \$	4 143 \$	
Débitures de premier rang non garanties	2 852	5 297	(2 445)	
Facilités de crédit <sup>1</sup>	13 237	13 482	(245)	
Actions privilégiées <sup>1</sup>	46	46	—	
	28 691	27 238	1 453	5,3 %
Incidence du taux de change	3 429	2 494	935	
Total des charges d'intérêts	32 120 \$	29 732 \$	2 388 \$	8,0 %

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

Au cours du premier trimestre de 2024, 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 débitures de premier rang non garanties ont diminué en raison du remboursement des débitures de premier rang non garanties de série D le 18 septembre 2023. Les charges d'intérêts sur les facilités de crédit ont diminué en raison principalement des fluctuations des soldes utilisés sur les facilités de crédit renouvelables.

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

Au 31 mars 2024, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles se chiffrait à 6,71 %, comparativement à 6,63 % au 31 décembre 2023. Au 31 mars 2024, le taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles se chiffrait à 6,24 %, comparativement à 6,17 % au 31 décembre 2023.

## CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres clos les			Variation en %
	2024	31 mars 2023	Variation	
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	431 \$	468 \$	(37) \$	(7,9) %
Frais de société ouverte	328	143	185	129,4 %
Salaires et avantages	702	394	308	78,2 %
Amortissement des immobilisations corporelles	302	314	(12)	(3,8) %
Frais généraux et administratifs	169	129	40	31,0 %
<b>Total des charges générales</b>	<b>1 932 \$</b>	<b>1 448 \$</b>	<b>484 \$</b>	<b>33,4 %</b>

Au premier trimestre de 2024, les charges générales se sont élevées à 1 932 \$, ou 2,4 % du total des produits, comparativement à 1 448 \$, ou 1,6 % du total des produits au premier trimestre de 2023.

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 85 \$ au premier trimestre de 2024, comparativement à un profit lié à la juste valeur de 323 \$ au premier trimestre de 2023.

Les salaires et avantages comprennent un profit lié à la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts de 184 \$ au premier trimestre de 2024, comparativement à un profit lié à la juste valeur de 322 \$ au premier trimestre de 2023.

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 173 \$ au premier trimestre de 2024, comparativement à 205 \$ au premier trimestre de 2023.

Les charges liées aux titres de capitaux propres comprennent les honoraires payés à Sandpiper Asset Management Inc. (« Sandpiper »). Se reporter à la rubrique « Transactions entre parties liées » du présent rapport de gestion pour plus de renseignements.

## PERTE LIÉE À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à l'autre sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat net à titre de profits ou de pertes liés à la juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de la capitalisation globale à l'actif. Les évaluations externes sont effectuées pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs du portefeuille de la FPI. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement individuels découlent des variations du bénéfice projeté et des projections des flux de trésorerie relativement à ces immeubles ainsi que des variations des taux de capitalisation et d'actualisation appliqués. Au premier trimestre de 2024, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement s'est établie à 1 000 \$, comparativement à une perte de 27 708 \$ au premier trimestre de 2023. Au premier trimestre de 2024, la perte liée à la juste valeur était principalement attribuable à l'augmentation du taux de capitalisation, partiellement contrebalancée par un profit lié à la juste valeur dans le secteur des immeubles industriels aux États-Unis en raison de la compression du taux de capitalisation, particulièrement dans la région du Grand Houston, au Texas.



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

	Trimestre clos le 31 mars 2024
Canada :	
Immeubles industriels	(3 773) \$
Immeubles de bureaux	(2 830)
Immeubles de commerces de détail et résidentiels	(1 010)
	(7 613)
États-Unis :	
Immeubles industriels	15 112
Immeubles de bureaux	(8 499)
	6 613
Total du portefeuille :	
Immeubles industriels	11 339
Immeubles de bureaux	(11 329)
Immeubles de commerces de détail et résidentiels	(1 010)
	(1 000) \$

**PERTE LIÉE 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. Au premier trimestre de 2024, la FPI a comptabilisé un profit latent sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 3 455 \$, contre une perte latente de 1 592 \$ au premier trimestre de 2023. 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 4 477 \$ au premier trimestre de 2024, comparativement à une perte de 15 020 \$ au premier trimestre de 2023.

**(PERTE) PROFIT DE CHANGE**

Artis détenait certains actifs et passifs monétaires libellés en dollars américains, y compris de la trésorerie et une tranche de ses facilités de crédit à terme renouvelables. 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 une perte de change de 4 438 \$ au premier trimestre de 2024, comparativement à un profit de change de 1 856 \$ au premier trimestre de 2023.

**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.

(L'économie) la charge d'impôt sur le résultat se détaille comme suit :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2024	2023
Charge d'impôt exigible	11 \$	74 \$
Économie d'impôt différé	(1 443)	(3 961)
Économie d'impôt sur le résultat	(1 432) \$	(3 887) \$

L'économie d'impôt différé comptabilisée au premier trimestre de 2024 est principalement attribuable à la quote-part de la perte nette d'Iris pour le trimestre revenant à la FPI. L'impôt différé est comptabilisé au taux d'imposition applicable au bénéfice non distribué. L'impôt sur le résultat réellement exigible devrait être moindre en raison des remboursements au titre des dividendes.

#### AUTRES ÉLÉMENTS DE BÉNÉFICE GLOBAL (DE PERTE GLOBALE)

Les autres éléments de bénéfice global (de perte globale) comprenaient un profit de change latent de 27 791 \$ au premier trimestre de 2024, comparativement à une perte de 910 \$ au premier trimestre de 2023. 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 350 \$ au premier trimestre de 2024. Même si la réintégration de ces charges pour calculer les FTO et les FTOA n'est pas conforme aux directives de la REALpac, la direction est d'avis que cela donne une représentation plus juste des FTO récurrents et des FTOA récurrents. Les FTO permettent d'ajuster le bénéfice net pour tenir compte d'éléments sans effet sur la trésorerie ou non récurrents, comme les profits ou les pertes liés à la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers, les profits et les pertes de change, les avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits, les coûts de transaction, l'impôt différé, les distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts, la composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts, la hausse des frais de location et les distributions sur parts privilégiées. Les FTOA permettent d'ajuster les FTO en excluant les ajustements de loyer comptabilisés de manière linéaire ainsi que les coûts engagés relativement aux activités de location et les dépenses d'investissement liées aux immeubles. Les FTO et les FTOA comprennent les ajustements liés aux placements mis en équivalence de la FPI.

Avant le 30 juin 2023, la FPI ajustait les FTO et les FTOA pour tenir compte de l'incidence du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres. Avec prise d'effet le 30 juin 2023, la FPI calcule les FTO et les FTOA compte non tenu de l'incidence du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres. La FPI présente le calcul compte tenu de l'incidence de ces transactions séparément aux fins de la présentation de l'information. Se reporter à la rubrique « FTO et FTOA après ajustement pour tenir compte de l'incidence du profit (de la perte) réalisé 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		Variation	Variation en %
	2024	31 mars 2023		
Perte nette	(7 121) \$	(22 761) \$		
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 389	6 246		
Hausse des frais de location	461	524		
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	62	62		
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	(269)	(645)		
Charges liées à l'examen stratégique	350	—		
Ajustements liés aux placements mis en équivalence	24 588	14 624		
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	1 000	27 708		
Perte liée à la juste valeur des instruments financiers	1 022	16 935		
Perte (profit) de change	4 438	(1 856)		
Économie d'impôt différé	(1 443)	(3 961)		
Distributions sur parts privilégiées	(3 244)	(3 059)		
<b>FTO</b>	<b>26 233 \$</b>	<b>33 817 \$</b>	<b>(7 584) \$</b>	<b>(22,4) %</b>
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables	(1 719) \$	(1 817) \$		
Ajustements des loyers de manière linéaire	(343)	(547)		
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables	(400)	(700)		
Réserve au titre des frais de location	(7 500)	(7 900)		
Ajustements liés aux placements mis en équivalence	(1 927)	(1 992)		
<b>FTOA</b>	<b>14 344 \$</b>	<b>20 861 \$</b>	<b>(6 517) \$</b>	<b>(31,2) %</b>

Au premier trimestre de 2024, les FTO ont été principalement touchés par la diminution du bénéfice d'exploitation net en raison des cessions effectuées en 2023 et en 2024, par la hausse des charges d'intérêts et par la diminution des produits tirés des titres de capitaux propres résultant des ventes, 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 coentreprise. Au premier trimestre de 2024, environ 66,6 % de cet amortissement était recouvrable auprès des locataires, comparativement à 69,7 % au premier trimestre de 2023. 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			Variation	Variation en %
	2024	31 mars 2023			
FTO	26 233 \$	33 817 \$			
Ajouter (déduire) les éléments suivants :					
Profit (perte) réalisé sur les titres de capitaux propres	234	(446)			
<b>FTO après ajustement pour tenir compte de l'incidence du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres</b>	<b>26 467 \$</b>	<b>33 371 \$</b>	<b>(6 904) \$</b>		<b>(20,7) %</b>
FTOA	14 344 \$	20 861 \$			
Ajouter (déduire) les éléments suivants :					
Profit (perte) réalisé sur les titres de capitaux propres	234	(446)			
<b>FTOA après ajustement pour tenir compte de l'incidence du profit (de la perte) réalisé sur les titres de capitaux propres</b>	<b>14 578 \$</b>	<b>20 415 \$</b>	<b>(5 837) \$</b>		<b>(28,6) %</b>

**FTO et FTOA par part**

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

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

Le tableau ci-après illustre le rapprochement du nombre moyen pondéré de parts ordinaires de base et du nombre moyen pondéré de parts ordinaires dilués aux fins des FTO et des FTOA.

	Trimestres clos les	
	2024	31 mars 2023
Nombre de parts de base	107 907 667	115 396 136
Ajouter :		
Parts assujetties à des restrictions	510 650	450 388
Parts différées	361 441	227 413
<b>Nombre de parts diluées</b>	<b>108 779 758</b>	<b>116 073 937</b>

*FTO et FTOA par part*

	Trimestres clos les			Variation	Variation en %
	2024	31 mars 2023			
FTO par part :					
De base	0,24 \$	0,29 \$	(0,05) \$		(17,2) %
Dilués	0,24	0,29	(0,05)		(17,2) %
FTOA par part :					
De base	0,13 \$	0,18 \$	(0,05) \$		(27,8) %
Dilués	0,13	0,18	(0,05)		(27,8) %

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		Variation	Variation en %
	2024	31 mars 2023		
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 \$	0,29 \$	(0,04) \$	(13,8) %
Dilués	0,24	0,29	(0,05)	(17,2) %
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 \$	0,18 \$	(0,04) \$	(22,2) %
Dilués	0,13	0,18	(0,05)	(27,8) %

### Ratios de distribution des FTO et des FTOA

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

Artis calcule les ratios de distribution des FTO et des FTOA en divisant les distributions par part ordinaire (compte non tenu de toute distribution spéciale) par les FTO dilués par part et les FTOA dilués par part, respectivement, au cours de la même période. La direction utilise les ratios de distribution des FTO et des FTOA pour évaluer la capacité de la FPI à payer les distributions.

	Trimestres clos les		Variation en %
	2024	31 mars 2023	
Distributions par part ordinaire	0,15 \$	0,15 \$	
FTO par part – dilués	0,24	0,29	
Ratio de distribution des FTO	62,5 %	51,7 %	10,8 %
Distributions par part ordinaire	0,15 \$	0,15 \$	
FTOA par part – dilués	0,13	0,18	
Ratio de distribution des FTOA	115,4 %	83,3 %	32,1 %

## SITUATION FINANCIÈRE

### ACTIF

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

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

	31 mars 2024	31 décembre 2023
Immeubles de placement	2 335 001 \$	2 494 134 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	2 658	947
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	840 854	571 760
<b>Total</b>	<b>3 178 513 \$</b>	<b>3 066 841 \$</b>

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

Solde au 31 décembre 2023	3 066 841 \$
Entrées :	
Acquisition	5 310
Transfert de la coentreprise	100 867
Dépenses d'investissement	
Immeubles de placement	3 511
Immeubles de placement en cours d'aménagement	2 816
Intérêts capitalisés <sup>1</sup>	12
Commissions de location	1 553
Ajustements des loyers de manière linéaire	343
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	(892)
Cessions	(37 885)
Profit de change	37 037
Perte liée à la juste valeur	(1 000)
<b>Solde au 31 mars 2024</b>	<b>3 178 513 \$</b>

1. Au cours du premier trimestre de 2024, les intérêts ont été capitalisés au titre des immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt moyen pondéré effectif de 7,14 %.

#### 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 %
	2024	31 mars 2023	Variation	
Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement	2 816 \$	4 362 \$	(1 546) \$	
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :				
Recouvrables auprès des locataires	94	223	(129)	
Non recouvrables	2 714	3 275	(561)	
Dépenses d'entretien des immeubles :				
Recouvrables auprès des locataires	658	490	168	
Non recouvrables	45	62	(17)	
<b>Total des dépenses d'investissement</b>	<b>6 327 \$</b>	<b>8 412 \$</b>	<b>(2 085) \$</b>	<b>(24,8) %</b>

## Dépenses d'investissement par catégorie d'actifs

	Trimestres clos les			Variation	Variation en %
	2024	31 mars 2023			
Canada :					
Immeubles industriels	358 \$	(7) \$	365 \$		
Immeubles de bureaux	1 206	2 870	(1 664)		
Immeubles de commerces de détail	1 792	4	1 788		
Immeubles résidentiels	1 132	3 643	(2 511)		
	4 488	6 510	(2 022)		
États-Unis :					
Immeubles industriels	58	370	(312)		
Immeubles de bureaux	1 781	1 532	249		
	1 839	1 902	(63)		
Total du portefeuille :					
Immeubles industriels	416	363	53		
Immeubles de bureaux	2 987	4 402	(1 415)		
Immeubles de commerces de détail	1 792	4	1 788		
Immeubles résidentiels	1 132	3 643	(2 511)		
Total du portefeuille	6 327 \$	8 412 \$	(2 085) \$		(24,8) %

Au premier trimestre de 2024, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 1 132 \$ pour le 300 Main et de 1 684 \$ pour le Prairie Ridge Centre.

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

## Frais de location par type

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

	Trimestres clos les			Variation	Variation en %
	2024	31 mars 2023			
Frais de location liés aux immeubles de placement :					
Avantages incitatifs à la location	5 442 \$	9 679 \$	(4 237) \$		
Commissions de location	1 553	1 120	433		
Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement :					
Avantages incitatifs à la location	12	—	12		
Commissions de location	—	507	(507)		
Total des frais de location	7 007 \$	11 306 \$	(4 299) \$		(38,0) %

## Frais de location par catégorie d'actifs

	Trimestres clos les			Variation en %
	2024	31 mars 2023	Variation	
Canada :				
Immeubles industriels	338 \$	920 \$	(582) \$	
Immeubles de bureaux	331	343	(12)	
Immeubles de commerces de détail	1 568	560	1 008	
Immeubles résidentiels	—	—	—	
	2 237	1 823	414	
États-Unis :				
Immeubles industriels	394	1 191	(797)	
Immeubles de bureaux	4 376	8 292	(3 916)	
	4 770	9 483	(4 713)	
Total du portefeuille :				
Immeubles industriels	732	2 111	(1 379)	
Immeubles de bureaux	4 707	8 635	(3 928)	
Immeubles de commerces de détail	1 568	560	1 008	
Immeubles résidentiels	—	—	—	
Total des frais de location	7 007 \$	11 306 \$	(4 299) \$	(38,0) %

## Acquisition

Au premier trimestre de 2024, la FPI a acquis la participation restante de 5 % dans Park 8Ninety V, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Houston, au Texas, pour une contrepartie totale de 4 004 \$ US. La FPI détient maintenant la totalité de cet immeuble.

## Cessions

Au cours du premier trimestre de 2024, Artis a vendu un immeuble industriel, un immeuble de bureaux et un immeuble de commerces de détail pour un prix de vente total de 38 395 \$. Le produit des ventes, déduction faite des coûts de 440 \$, de la dette connexe de 19 245 \$ et de l'émission d'un billet à recevoir de 5 000 \$, s'est chiffré à 13 710 \$.

## Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Au 31 mars 2024, la FPI avait 16 immeubles de commerces de détail, cinq 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 cinq immeubles industriels situés aux États-Unis, d'une juste valeur totale de 840 854 \$, qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Au 31 mars 2024, ces immeubles avaient été activement commercialisés en vue de la vente ou étaient visés par des ententes de vente inconditionnelle ou conditionnelle.

## Profit de change sur les immeubles de placement

Au premier trimestre de 2024, le profit de change sur les immeubles de placement s'est établi à 37 037 \$ 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 1,3226 au 31 décembre 2023 à 1,3550 au 31 mars 2024.

## Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement

Au cours du premier trimestre de 2024, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur des immeubles de placement de 1 000 \$, contre une perte de 27 708 \$ au premier trimestre de 2023. Au premier trimestre de 2024, la perte liée à la juste valeur était principalement attribuable à l'augmentation du taux de capitalisation, partiellement contrebalancée par un profit lié à la juste valeur dans le secteur des immeubles industriels aux États-Unis en raison de la compression du taux de capitalisation, particulièrement dans la région du Grand Houston, au Texas.



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 9,25 %.

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

#### Taux de capitalisation

	31 mars 2024			31 décembre 2023		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles industriels :						
Portefeuille d'immeubles industriels au Canada	9,00 %	4,25 %	6,59 %	9,00 %	4,25 %	6,48 %
Portefeuille d'immeubles industriels aux États-Unis	8,00 %	5,50 %	6,04 %	8,00 %	5,50 %	6,16 %
<b>Total du portefeuille d'immeubles industriels</b>	<b>9,00 %</b>	<b>4,25 %</b>	<b>6,28 %</b>	<b>9,00 %</b>	<b>4,25 %</b>	<b>6,32 %</b>
Immeubles de bureaux :						
Portefeuille d'immeubles de bureaux au Canada	8,50 %	5,00 %	6,71 %	8,75 %	5,00 %	6,72 %
Portefeuille d'immeubles de bureaux aux États-Unis	9,25 %	7,25 %	8,26 %	9,00 %	7,25 %	8,21 %
<b>Total du portefeuille d'immeubles de bureaux</b>	<b>9,25 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>7,70 %</b>	<b>9,00 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>7,67 %</b>
Immeubles de commerces de détail :						
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail au Canada	8,75 %	6,00 %	7,05 %	8,75 %	6,00 %	6,96 %
<b>Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail</b>	<b>8,75 %</b>	<b>6,00 %</b>	<b>7,05 %</b>	<b>8,75 %</b>	<b>6,00 %</b>	<b>6,96 %</b>
Immeubles résidentiels :						
Portefeuille d'immeubles résidentiels au Canada	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %
<b>Total du portefeuille d'immeubles résidentiels</b>	<b>4,50 %</b>	<b>4,50 %</b>	<b>4,50 %</b>	<b>4,50 %</b>	<b>4,50 %</b>	<b>4,50 %</b>
Total :						
Portefeuille au Canada	9,00 %	4,25 %	6,50 %	9,00 %	4,25 %	6,46 %
Portefeuille aux États-Unis	9,25 %	5,50 %	7,37 %	9,00 %	5,50 %	7,49 %
<b>Total du portefeuille</b>	<b>9,25 %</b>	<b>4,25 %</b>	<b>6,89 %</b>	<b>9,00 %</b>	<b>4,25 %</b>	<b>6,89 %</b>

#### Placements privilégiés

Au 31 mars 2024, la FPI détenait des placements privilégiés d'un montant de 152 616 \$, comparativement à 144 084 \$ au 31 décembre 2023. 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 8 532 \$.

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

### Titres de capitaux propres

Au 31 mars 2024, la FPI détenait des placements dans des titres de capitaux propres d'un montant de 122 043 \$, comparativement à 152 002 \$ au 31 décembre 2023.

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

Solde au 31 décembre 2023	152 002 \$
Achats	3 016
Cessions	(28 498)
Perte liée à la juste valeur	(4 477)
Solde au 31 mars 2024	122 043 \$

### Billets à recevoir

Le 5 janvier 2024, la FPI a cédé un immeuble de commerces au détail et a reçu à titre de contrepartie partielle un billet à recevoir d'un montant de 5 000 \$. La FPI reçoit des paiements mensuels (intérêts uniquement) à un taux effectif de 8,00 % par année. Le billet à recevoir est garanti par l'immeuble de commerces au détail et arrivera à échéance en janvier 2027.

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 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 42 739 \$ au 31 mars 2024, comparativement à 47 170 \$ au 31 décembre 2023.

### Débiteurs

Le tableau suivant présente les débiteurs impayés d'Artis au 31 mars 2024.

	31 mars 2024	31 décembre 2023
Loyers à recevoir	5 012 \$	5 017 \$
Loyers reportés à recevoir	193	194
Correction de valeur pour créances douteuses	(1 830)	(2 102)
Revenus de recouvrement courus	3 540	3 141
Autres sommes à recevoir	9 084	9 710
	15 999 \$	15 960 \$

### Trésorerie

Au 31 mars 2024, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 30 625 \$, contre 28 940 \$ au 31 décembre 2023. 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 1,9 an au 31 mars 2024, comparativement à 2,1 ans au 31 décembre 2023.

Les tableaux suivants présentent les emprunts hypothécaires et les autres emprunts d'Artis au 31 mars 2024.

	Canada		États-Unis		Total du portefeuille	
	31 mars 2024	31 décembre 2023	31 mars 2024	31 décembre 2023	31 mars 2024	31 décembre 2023
Emprunts hypothécaires à taux fixe	223 994 \$	220 218 \$	47 185 \$	46 548 \$	271 179 \$	266 766 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable ayant fait l'objet d'un swap :						
Emprunts hypothécaires à taux variable	203 317	203 414	44 313	43 483	247 630	246 897
Coûts de financement	3 686	14 160	388 760	388 498	392 446	402 658
	(2 738)	(3 230)	(1 330)	(1 343)	(4 068)	(4 573)
	428 259 \$	434 562 \$	478 928 \$	477 186 \$	907 187 \$	911 748 \$

Au 31 mars 2024, 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 débetures, s'établissait à 20,3 %, comparativement à 21,1 % au 31 décembre 2023. La direction est d'avis qu'il est prudent de maintenir une certaine proportion de dette à taux variable dans le cadre de la gestion d'un portefeuille de titres de créance, ce qui permet de tirer parti des taux d'intérêt plus faibles sur le long terme tout en maintenant le risque global à un niveau modéré. L'intégralité de la dette hypothécaire à taux variable de la FPI consiste en une dette à terme et n'est pas remboursable à vue. La FPI peut conclure un refinancement ou des swaps de taux d'intérêt à tout moment et sans pénalité.

*Emprunts hypothécaires et autres emprunts par catégorie d'actifs*

	31 mars 2024	31 décembre 2023
Portefeuille au Canada :		
Immeubles industriels	61 475 \$	61 740 \$
Immeubles de bureaux	53 248	53 599
Immeubles de commerces de détail et résidentiels	316 274	322 453
	430 997	437 792
Portefeuille aux États-Unis :		
Immeubles industriels	160 136	156 513
Immeubles de bureaux	320 122	322 016
	480 258	478 529
Total du portefeuille :		
Immeubles industriels	221 611	218 253
Immeubles de bureaux	373 370	375 615
Immeubles de commerces de détail et résidentiels	316 274	322 453
Total du portefeuille	911 255 \$	916 321 \$

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

Solde au 31 décembre 2023	916 321 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :	
Prélèvements sur un emprunt à la construction	205
Nouvel emprunt hypothécaire à taux fixe	24 300
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux variable	(17 960)
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux fixe à la cession d'un immeuble de placement	(19 245)
Remboursements de capital	(4 045)
Perte de change	11 679
Solde au 31 mars 2024	911 255 \$

### Débetures de premier rang non garanties

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

	Émission	Échéance	Taux d'intérêt	31 mars 2024		31 décembre 2023	
				Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série E	29 avril 2022	29 avril 2025	5,600 %	199 697	200 000	199 630	200 000
				199 697 \$	200 000 \$	199 630 \$	200 000 \$

### 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. La deuxième tranche de 280 000 \$ des facilités de crédit renouvelables viendra à échéance le 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. Le taux CDOR est un taux de référence pour les emprunts au taux des acceptations bancaires libellés en dollars canadiens.

Au 31 mars 2024, un montant de 572 450 \$ avait été prélevé sur les facilités de crédit renouvelables (31 décembre 2023 – 544 681 \$).

#### Facilités de crédit non renouvelables

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

	Taux d'intérêt	31 mars 2024	31 décembre 2023
Facilité non renouvelable échéant le 18 juillet 2024	Variable <sup>1</sup>	150 000	150 000
Facilité non renouvelable échéant le 6 février 2026	Variable <sup>2</sup>	100 000	100 000
		250 000 \$	250 000 \$

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

2. Le taux d'intérêt applicable est le taux CORRA ajusté majoré de 1,70 % ou le taux préférentiel majoré de 0,70 %.

Au 31 mars 2024, un montant de 250 000 \$ avait été prélevé sur les facilités de crédit non renouvelables (31 décembre 2023 – 250 000 \$).

Le 6 février 2024, 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 (dont une tranche de 50 000 \$ devant être remboursée le 6 février 2025 ou avant), au taux d'intérêt correspondant au taux CORRA ajusté majoré de 1,70 % ou au taux préférentiel majoré de 0,70 %. L'entente modifiée de la facilité de crédit non renouvelable de 150 000 \$ 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.

## Créditeurs et autres passifs

Les créiteurs et autres passifs comprennent les distributions à payer aux porteurs de parts, d'un montant de 6 681 \$, qui ont été payées après la fin de la période.

## CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont diminué globalement de 8 522 \$ entre le 31 décembre 2023 et le 31 mars 2024. La diminution globale tient surtout aux distributions de 19 386 \$ versées aux porteurs de parts, de 17 195 \$ de parts ordinaires et de 5 657 \$ de parts privilégiées rachetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, ainsi qu'à la perte nette de 7 121 \$, facteurs contrebalancés en partie par les autres éléments du résultat global de 29 063 \$, par le surplus d'apport de 11 759 \$ et par l'émission de 15 \$ 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 mars 2024	31 décembre 2023	Variation
Capitaux propres	1 707 810 \$	1 716 332 \$	(8 522) \$
Moins la valeur nominale des capitaux propres privilégiés	(192 103)	(197 951)	5 848
Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires	1 515 707 \$	1 518 381 \$	(2 674) \$
Nombre total de parts en circulation, après dilution :			
Parts ordinaires	106 820 328	107 950 866	(1 130 538)
Parts assujetties à des restrictions	615 825	477 077	138 748
Parts différées	361 779	323 224	38 555
	107 797 932	108 751 167	(953 235)
Valeur liquidative par part	14,06 \$	13,96 \$	0,10 \$

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

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

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

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

	31 mars 2024	31 décembre 2023
Total de l'actif	3 750 432 \$	3 735 030 \$
Ajouter : cumul des amortissements	12 114	11 786
<b>Valeur comptable brute</b>	<b>3 762 546</b>	<b>3 746 816</b>
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	907 187 \$	911 748 \$
<b>Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute</b>	<b>24,1 %</b>	<b>24,3 %</b>

#### Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute

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

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

	31 mars 2024	31 décembre 2023
Total de l'actif	3 750 432 \$	3 735 030 \$
Ajouter : cumul des amortissements	12 114	11 786
<b>Valeur comptable brute</b>	<b>3 762 546</b>	<b>3 746 816</b>
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	907 187	911 748
Passif lié aux actions privilégiées	950	928
Valeur comptable des débetures	199 697	199 630
Facilités de crédit	821 965	794 164
<b>Total de la dette</b>	<b>1 929 799 \$</b>	<b>1 906 470 \$</b>
<b>Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute</b>	<b>51,3 %</b>	<b>50,9 %</b>

#### 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 débetures de premier rang non garanties et de facilités de crédit non garanties.

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

	31 mars 2024	31 décembre 2023
Actifs non grevés	1 671 541 \$	1 567 001 \$
Immeubles de placement non grevés détenus en vertu d'ententes de coentreprise	48 717	47 243
<b>Total des actifs non grevés</b>	<b>1 720 258</b>	<b>1 614 244</b>
Débitures de premier rang non garanties	199 697	199 630
Facilités de crédit non garanties	821 965	794 164
<b>Total de la dette non garantie</b>	<b>1 021 662 \$</b>	<b>993 794 \$</b>
<b>Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie</b>	<b>1,68</b>	<b>1,62</b>

### 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 mars	
	2024	2023
Perte nette	(7 121) \$	(22 761) \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 389	6 246
Ajustements des loyers de manière linéaire	(343)	(547)
Amortissement des immobilisations corporelles	302	314
Perte nette liée aux placements mis en équivalence	22 506	13 457
Distributions des placements mis en équivalence	817	974
Charges d'intérêts	32 120	29 732
Charges liées à l'examen stratégique	350	—
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	1 000	27 708
Perte liée à la juste valeur des instruments financiers	1 022	16 935
Perte (profit) de change	4 438	(1 856)
Économie d'impôt sur le résultat	(1 432)	(3 887)
<b>BAIIA ajusté</b>	<b>60 048</b>	<b>66 315</b>
Charges d'intérêts	32 120	29 732
Ajouter (déduire) les éléments suivants :		
Amortissement des coûts de financement	(813)	(863)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	—	233
<b>Charges d'intérêts ajustées</b>	<b>31 307 \$</b>	<b>29 102 \$</b>
<b>Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté</b>	<b>1,92</b>	<b>2,28</b>

**Ratio du total de la dette sur le BAIIA ajusté**

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

	31 mars 2024	31 décembre 2023
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	907 187 \$	911 748 \$
Passif lié aux actions privilégiées	950	928
Valeur comptable des débetures	199 697	199 630
Facilités de crédit	821 965	794 164
<b>Total de la dette</b>	<b>1 929 799</b>	<b>1 906 470</b>
BAIIA ajusté trimestriel	60 048	61 952
BAIIA ajusté annualisé	240 192	247 808
<b>Ratio du total de la dette sur le BAIIA ajusté</b>	<b>8,0</b>	<b>7,7</b>

**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 mars 2024	31 décembre 2023
Park 8Ninety V	Coentreprise	—	Région du Grand Houston (Texas)	Immeubles industriels	—	— %	95 %
Corridor Park <sup>1</sup>	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.

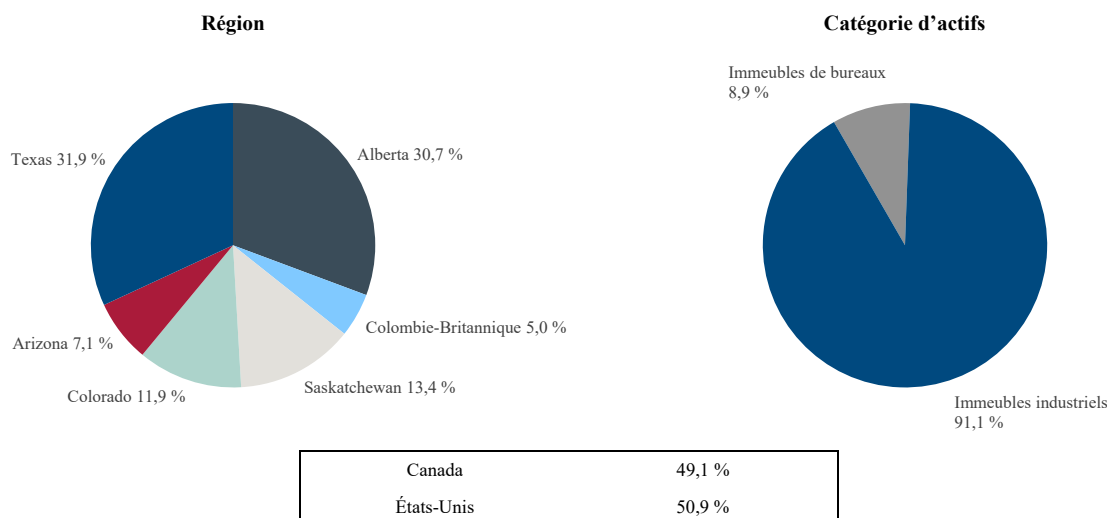
Park 8Ninety est un projet d'aménagement d'immeubles industriels en plusieurs phases situé sur une parcelle de terrain dans le sous-marché industriel du sud-ouest de la région du Grand Houston, au Texas. Au premier trimestre de 2024, Artis a acquis la participation restante de 5 % dans Park 8Ninety V et détient désormais la totalité de cet actif. Artis détient également une participation de 100 % dans Park 8Ninety I, Park 8Ninety II, Park 8Ninety III et Park 8Ninety IV.

**Résultats financiers et d'exploitation***Bénéfice d'exploitation net*

	Trimestres clos les	
	2024	31 mars 2023
Produits	4 519 \$	3 622 \$
Total des charges d'exploitation	1 744	1 696
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<b>2 775 \$</b>	<b>1 926 \$</b>



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 premier trimestre de 2024, par région et par catégorie d'actifs.



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

Au premier trimestre de 2024, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement s'est établie à 9 858 \$, comparativement à un profit de 674 \$ au premier trimestre de 2023.

*Autres charges et produits, montant net*

Au premier trimestre de 2024, les autres charges et produits, montant net, se sont chiffrés à 829 \$, comparativement à 753 \$ au premier trimestre de 2023.

**Situation financière**

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

Solde au 31 décembre 2023	240 109 \$
Entrées :	
Dépenses d'investissement	8 973
Commissions de location	62
Ajustements des loyers de manière linéaire	274
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	645
Reclassement de placements mis en équivalence <sup>1</sup>	(100 867)
Profit de change	3 436
Perte liée à la juste valeur	(9 858)
<b>Solde au 31 mars 2024</b>	<b>142 774 \$</b>

1. Le 22 février 2024, la FPI a accru à 100 % sa participation dans l'immeuble Park 8Ninety V, de sorte qu'il n'est plus inclus dans les placements mis en équivalence.

Le tableau suivant présente les emprunts hypothécaires et autres emprunts relatifs à la participation de la FPI dans les immeubles de placement détenus dans des placements mis en équivalence au 31 mars 2024.

	31 mars 2024	31 décembre 2023
Emprunt hypothécaire à taux fixe	27 787 \$	28 097 \$
Emprunt hypothécaire à taux variable	4 996	42 942
Coûts de financement	(25)	(87)
	<b>32 758 \$</b>	<b>70 952 \$</b>

La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires et autres emprunts, en fonction de la participation de la FPI dans des placements mis en équivalence, était de 1,2 an au 31 mars 2024, comparativement à 0,8 an au 31 décembre 2023.

**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	Quote-part de la SLB détenue	
			31 mars 2024	31 décembre 2023
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 2023	89 329 \$
Perte nette provenant d'Iris Acquisition II LP	(14 844)
Autres éléments de bénéfice global d'Iris Acquisition II LP	1 272
Bénéfice net provenant d'ICE II LP	250
Distributions d'ICE II LP	(987)
Solde au 31 mars 2024	75 020 \$

## SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

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

### DISTRIBUTIONS

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

	Trimestre clos le 31 mars 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	20 737 \$	79 962 \$	140 744 \$
Perte nette	(7 121)	(332 068)	(5 294)
Distributions mensuelles et trimestrielles payées et à payer	19 386	79 458	86 228
Distribution spéciale à payer en trésorerie	—	—	9 234
	19 386	79 458	95 462
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions payées et à payer	1 351	504	45 282
(Insuffisance) du bénéfice net sur les distributions payées et à payer	(26 507)	(411 526)	(100 756)

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

L'insuffisance du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées pour le trimestre clos le 31 mars 2024, 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 (y compris les immeubles de placement détenus par la FPI dans des placements mis en équivalence) et des pertes liées à la juste valeur des instruments financiers.

### SOURCES DE FINANCEMENT

Au 31 mars 2024, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 30 625 \$. 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 mars 2024, la FPI disposait d'un montant de 107 550 \$ sur ces facilités de crédit à terme renouvelables. En vertu des facilités de crédit renouvelables, la FPI doit maintenir un ratio minimum de la valeur des biens immobiliers non grevés par rapport à la dette non garantie consolidée de 1,4. Au 31 mars 2024, la capacité d'emprunt totale sur les facilités de crédit renouvelables n'était pas limitée par cette clause (31 décembre 2023 – aucune limite).

Au 31 mars 2024, la FPI disposait de 83 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 1 671 541 \$.

Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions aux porteurs de parts, aux paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts au 31 mars 2024.

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. Au 31 mars 2024, la FPI se conformait à ces exigences.

La direction prévoit que la FPI sera en mesure de s'acquitter de la totalité de ses obligations et de ses engagements en capital à court terme concernant les immeubles de placement et les nouveaux projets d'aménagement en cours grâce aux flux de trésorerie liés aux opérations, au produit des emprunts hypothécaires, à des prélèvements sur les facilités de crédit non garanties, à de nouvelles émissions de débentures ou de parts et aux fonds en caisse disponibles.

**OBLIGATIONS CONTRACTUELLES**

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Créditeurs et autres passifs	83 696 \$	83 696 \$	— \$	— \$	— \$
Obligations locatives	834	188	289	315	42
Facilités de crédit	822 450	513 270	309 180	—	—
Débitures de premier rang non garanties	200 000	—	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	911 255	279 320	486 059	133 361	12 515
<b>Total des obligations contractuelles</b>	<b>2 018 235 \$</b>	<b>876 474 \$</b>	<b>995 528 \$</b>	<b>133 676 \$</b>	<b>12 557 \$</b>

Au 31 mars 2024, la FPI avait des options de prorogation relativement à des emprunts hypothécaires venant à échéance dans les 12 mois à venir d'un montant de 103 854 \$.

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	211 855 \$	24,4 %	11 602 \$	223 457 \$	6,17 %
2025	277 312	31,8 %	10 572	287 884	7,61 %
2026	246 995	28,3 %	5 696	252 691	5,15 %
2027	—	— %	5 457	5 457	— %
2028	103 208	11,8 %	4 053	107 261	5,83 %
2029 et par la suite	32 646	3,7 %	1 859	34 505	4,90 %
<b>Total</b>	<b>872 016 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>39 239 \$</b>	<b>911 255 \$</b>	<b>6,25 %</b>

**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 procèdera 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'occupation 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 mars 2024, les immeubles de placement en cours d'aménagement représentaient 0,1 % du total des immeubles de placement d'Artis (31 décembre 2023 – 0,0 %).

## 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 mars 2024, 29,8 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portaient intérêt à des taux fixes, et 27,2 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portaient intérêt à des taux variables et faisaient l'objet de swaps de taux d'intérêt. Au 31 mars 2024, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit, de 1 462 526 \$ (31 décembre 2023 – 1 444 236 \$). Au 31 mars 2024, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 247 630 \$ de la dette à taux variable (31 décembre 2023 – 246 897 \$). La FPI peut conclure des swaps de taux d'intérêt relativement à la dette à taux variable en tout temps afin de fixer le taux d'intérêt de façon efficace.

Au 31 mars 2024, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 24,1 %, comparativement à 24,3 % au 31 décembre 2023. Au 31 mars 2024, le ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute de la FPI était de 51,3 %, comparativement à 50,9 % au 31 décembre 2023. Une tranche d'environ 24,4 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance au cours du reste de 2024, et une tranche de 31,8 %, en 2025. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement du reste 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 943 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,5 ans. La FPI tire approximativement 47,7 % de ses produits bruts des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est Bell Canada, qui est une entreprise de télécommunications de premier plan au Canada. Le deuxième plus important locataire, selon les produits bruts, est Prime Therapeutics, LLC, une entreprise de services pharmaceutiques diversifiés axés sur les régimes de soins de santé, les employeurs et les programmes gouvernementaux.

#### Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts<sup>1</sup>

Locataire	Emplacement du locataire	Pourcentage du total des produits bruts <sup>2</sup>	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi <sup>2</sup> )	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Bell Canada	Canada	2,9 %	115	0,8 %	5,7
Prime Therapeutics LLC	États-Unis	2,4 %	386	2,7 %	10,5
Bell MTS	Canada	2,1 %	205	1,5 %	2,7
Catalent Pharma Solutions, LLC	États-Unis	1,8 %	244	1,7 %	12,3
A WIN Management, Inc.	États-Unis	1,7 %	153	1,1 %	8,6
CB Richard Ellis, Inc.	États-Unis	1,6 %	108	0,8 %	2,8
Société de Recettes illimitées	Canada	1,5 %	100	0,7 %	4,8
PBP, Inc.	États-Unis	1,5 %	519	3,7 %	7,7
TDS Telecommunications Corporation	États-Unis	1,4 %	127	0,9 %	5,8
UCare Minnesota	États-Unis	1,2 %	124	0,9 %	9,3
Silent Aire USA Inc.	États-Unis	1,2 %	289	2,0 %	3,8
Civeo Canada Ltd.	Canada	1,0 %	72	0,5 %	4,2
Soo Line Railroad Company	États-Unis	1,0 %	92	0,7 %	3,4
MLT Aikins LLP	Canada	0,9 %	60	0,4 %	0,6
Cineplex Entertainment LP	Canada	0,9 %	108	0,8 %	1,7
SunGard Recovery Services Inc.	États-Unis	0,9 %	99	0,7 %	1,8
U of Wisconsin Medical Foundation	États-Unis	0,9 %	101	0,7 %	3,4
Les Aliments Maple Leaf Inc.	Canada	0,8 %	163	1,2 %	5,2
U of WI Hospitals & Clinic Authority	États-Unis	0,8 %	86	0,6 %	2,1
Pine River Capital Management, LP	États-Unis	0,7 %	42	0,3 %	5,7
Total		27,2 %	3 193	22,7 %	6,2

#### Organismes gouvernementaux locataires selon les produits bruts<sup>1</sup>

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts <sup>2</sup>	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi <sup>2</sup> )	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	4,2 %	683	4,8 %	11,0
Gouvernement provincial ou de l'État	0,9 %	129	0,9 %	8,3
Organismes municipaux	0,5 %	66	0,5 %	12,8
Total	5,6 %	878	6,2 %	10,7

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

5,5

1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles. Exclut les immeubles détenus 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.	Ariz.	Colo.	Minn.	Tex.	Wis.	
2024	1,0 %	0,2 %	2,7 %	0,2 %	— %	0,8 %	0,1 %	0,2 %	0,3 %	1,3 %	6,8 %
2025	1,4 %	0,1 %	2,8 %	0,1 %	— %	2,5 %	0,3 %	0,6 %	0,7 %	0,8 %	9,3 %
2026	1,7 %	0,3 %	5,4 %	0,1 %	— %	1,5 %	0,1 %	1,2 %	— %	1,6 %	11,9 %
2027	0,9 %	0,1 %	2,0 %	1,2 %	— %	2,6 %	— %	1,0 %	3,4 %	1,1 %	12,3 %
2028 et par la suite	4,6 %	1,3 %	8,7 %	1,9 %	0,7 %	4,2 %	0,2 %	10,1 %	12,2 %	4,9 %	48,8 %
Locaux libres	1,2 %	0,2 %	2,8 %	— %	— %	0,8 %	0,5 %	2,2 %	— %	2,8 %	10,5 %
Contrats de location au mois	0,1 %	0,1 %	0,2 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	0,4 %
<b>Total du portefeuille</b>	<b>10,9 %</b>	<b>2,3 %</b>	<b>24,6 %</b>	<b>3,5 %</b>	<b>0,7 %</b>	<b>12,4 %</b>	<b>1,2 %</b>	<b>15,3 %</b>	<b>16,6 %</b>	<b>12,5 %</b>	<b>100,0 %</b>

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 premier trimestre de 2024) étaient les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Madison, les immeubles industriels de la région du Grand Houston, les immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix 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 la période close le 31 mars 2024 et l'exercice clos le 31 décembre 2023. 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

Au premier trimestre de 2024, 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	
	2024	31 mars 2023
Coûts liés à la licence de partage d'espace	32 \$	31 \$
Honoraires liés aux services	170	415
	202 \$	446 \$

Les montants à payer à Sandpiper s'élevaient à 170 \$ au 31 mars 2024 (31 décembre 2023 – 171 \$).

Dans le cadre de la participation dans Iris, le 1<sup>er</sup> mars 2022, la FPI a formé deux coentreprises, ICE LP et ICE II LP, avec Sandpiper et une société affiliée de Sandpiper. Au 31 mars 2024, la FPI avait un solde à payer à ICE II LP de 83 \$ (31 décembre 2023 – 987 \$).

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Les transactions réalisées après le 31 mars 2024 sont les suivantes :

- La FPI a cédé cinq immeubles de bureaux situés en Colombie-Britannique, au Manitoba, en Ontario et au Wisconsin, pour un prix de vente total de 135 940 \$.
- La FPI a conclu une entente inconditionnelle visant la vente d'un portefeuille composé de cinq immeubles industriels dans la région du Grand Houston, au Texas, pour un prix de vente de 234 200 \$ US. La transaction devrait se conclure au deuxième trimestre de 2024.
- La FPI a remboursé un montant net de 103 000 \$ et a prélevé un montant 6 000 \$ US sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a acquis des titres de capitaux propres pour un montant de 6 984 \$.
- La FPI a racheté, dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 793 000 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 6,39 \$, 66 600 parts privilégiées de série E à un prix moyen pondéré de 17,58 \$ et 13 324 parts privilégiées de série I à un prix moyen pondéré de 17,87 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,05 \$ par part ordinaire pour le mois d'avril 2024.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,4370625 \$ par part privilégiée de série I pour la période de trois mois close le 30 avril 2024.

## DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 2 mai 2024, le solde des parts ordinaires en circulation se présentait comme suit :

	<b>Total</b>
Parts en circulation au 31 mars 2024	106 820 328
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(757 300)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées au 2 mai 2024	(35 700)
<b>Parts en circulation au 2 mai 2024</b>	<b>106 027 328</b>

Au 2 mai 2024, le solde des parts privilégiées en circulation se présentait comme suit :

	<b>Série E</b>	<b>Série I</b>	<b>Total</b>
Parts en circulation au 31 mars 2024	3 105 809	4 578 328	7 684 137
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(61 500)	(9 340)	(70 840)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées au 2 mai 2024	(5 100)	(3 984)	(9 084)
<b>Parts en circulation au 2 mai 2024</b>	<b>3 039 209</b>	<b>4 565 004</b>	<b>7 604 213</b>

Au 2 mai 2024, le solde des parts assujetties à des restrictions en circulation était de 619 574. Les droits n'ont été acquis sur aucune de ces parts.

Au 2 mai 2024, le solde des parts différées en circulation était de 395 114. Les droits ont été acquis sur la totalité de ces parts différées, et aucune de ces parts n'est rachetable.

## SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

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

	T1 2024	T4 2023	T3 2023	T2 2023	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022
Produits	80 420 \$	80 892 \$	80 412 \$	84 278 \$	90 255 \$	94 102 \$	94 114 \$	91 055 \$
Bénéfice d'exploitation net	43 557	45 352	43 737	46 867	48 061	52 377	53 716	52 425
Perte nette	(7 121)	(86 837)	(137 516)	(84 954)	(22 761)	(128 301)	(94 450)	(19 556)
Total du bénéfice global (de la perte globale)	21 942	(116 270)	(109 017)	(115 441)	(23 671)	(147 659)	8 867	30 553
Perte par part ordinaire de base	(0,10)	(0,84)	(1,29)	(0,78)	(0,22)	(1,13)	(0,85)	(0,20)
Perte par part ordinaire diluée	(0,10)	(0,84)	(1,29)	(0,78)	(0,23)	(1,14)	(0,86)	(0,21)
FTO <sup>1</sup>	26 233 \$	27 275 \$	29 501 \$	29 946 \$	33 817 \$	34 690 \$	41 552 \$	44 939 \$
FTO par part – dilués <sup>1</sup>	0,24	0,25	0,27	0,26	0,29	0,30	0,36	0,38
Ratio de distribution des FTO <sup>1,2</sup>	62,5 %	60,0 %	55,6 %	57,7 %	51,7 %	50,0 %	41,7 %	39,5 %
FTOA <sup>1</sup>	14 344 \$	15 418	16 640 \$	17 079 \$	20 861 \$	21 307 \$	28 505 \$	31 567 \$
FTOA par part – dilués <sup>1</sup>	0,13	0,14	0,15	0,15	0,18	0,18	0,24	0,27
Ratio de distribution des FTOA <sup>1,2</sup>	115,4 %	107,1 %	100,0 %	100,0 %	83,3 %	83,3 %	62,5 %	55,6 %
Croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables <sup>1</sup>	4,0 %	9,2 %	6,0 %	6,9 %	8,4 %	5,2 %	4,3 %	0,7 %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté <sup>1</sup>	1,92	1,93	2,10	2,04	2,28	2,35	2,83	3,35
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi <sup>2</sup> )	288 517	261 889	177 787	269 026	315 574	325 361	486 937	388 424
Augmentation du taux de location moyen pondéré	2,2 %	5,8 %	3,5 %	4,6 %	4,8 %	6,9 %	3,0 %	3,7 %
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>
	<b>31 mars</b>	<b>31 déc.</b>	<b>30 sept.</b>	<b>30 juin</b>	<b>31 mars</b>	<b>31 déc.</b>	<b>30 sept.</b>	<b>30 juin</b>
Nombre d'immeubles	117	119	121	122	135	134	152	152
SLB (en milliers de pi <sup>2</sup> )	14 237	13 727	14 014	14 042	15 600	15 462	18 065	17 585
Taux d'occupation <sup>3</sup>	89,5 %	90,1 %	89,9 %	90,3 %	90,5 %	90,1 %	90,5 %	90,7 %
Valeur liquidative par part <sup>1</sup>	14,06 \$	13,96 \$	15,26 \$	16,28 \$	17,09 \$	17,38 \$	19,26 \$	19,37 \$
Ratio du total de la dette sur le BAIIA ajusté <sup>1</sup>	8,0	7,7	8,0	7,8	8,3	8,3	9,2	8,9
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute <sup>1</sup>	24,1 %	24,3 %	23,2 %	23,1 %	19,6 %	18,9 %	20,5 %	20,5 %
Ratio du total de la dette sur la valeur comptable brute <sup>1</sup>	51,3 %	50,9 %	49,4 %	47,2 %	49,1 %	48,5 %	47,9 %	46,0 %
Juste valeur des actifs non grevés <sup>1</sup>	1 671 541 \$	1 567 001 \$	1 650 006 \$	1 659 698 \$	2 023 557 \$	2 034 409 \$	2 103 103 \$	1 954 006 \$
Total de l'actif	3 750 432 \$	3 735 030 \$	3 871 689 \$	3 983 481 \$	4 467 506 \$	4 553 913 \$	5 180 503 \$	4 998 257 \$
Total des passifs financiers non courants	1 131 474	1 047 231	1 548 240	1 172 550	1 293 551	974 063	556 374	1 159 071

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

Les méthodes comptables qui, selon la direction de la FPI, font le plus appel à des estimations et à son jugement sont indiquées dans le rapport de gestion de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES

### Méthodes comptables nouvelles ou révisées adoptées au cours de la période

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

## CONTRÔLES ET PROCÉDURES

### CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

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

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

Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué ou ont fait évaluer sous leur supervision l'efficacité du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI (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 mars 2024, la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI était efficace et permettait de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers conformément aux normes IFRS. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2024, le contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI n'a fait l'objet d'aucun changement ayant eu, ou pouvant raisonnablement avoir, une incidence significative sur celui-ci.

### CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION

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

Au 31 mars 2024, 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 pour le trimestre clos le 31 mars 2024.