



Rapport de gestion Troisième trimestre de 2015

Symboles à la TSX : AX.UN AX.PR.A AX.PR.U AX.PR.E AX.PR.G AX.DB.F AX.DB.U

Rapport de gestion - Troisième trimestre de 2015

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Le présent rapport de gestion portant sur la situation financière et les résultats opérationnels d'Artis Real Estate Investment Trust (« Artis » ou la « FPI ») doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés annuels audités de la FPI pour les exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013 et les états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités pour le trimestre et la période de neuf mois clos les 30 septembre 2015 et 2014, y compris les notes annexes. Ce rapport de gestion a été préparé en tenant compte des transactions et des événements importants survenus jusqu'au 5 novembre 2015, inclusivement. D'autres documents d'information concernant Artis, notamment la notice annuelle la plus récente de la FPI, ont été déposés auprès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières applicables et peuvent être consultés à l'adresse www.sedar.com ou sur notre site Web au www.artisreit.com.

MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Le présent rapport de gestion contient des déclarations prospectives. Par conséquent, toutes les déclarations autres que les déclarations de faits historiques figurant dans ce rapport de gestion peuvent constituer des déclarations prospectives. Plus précisément, les déclarations se rapportant aux résultats d'exploitation, au rendement et aux réalisations futurs de la FPI constituent des déclarations prospectives. En outre, sans limiter la portée de ce qui précède, les termes tels que « prévoir », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « estimer » et « projeter » ou d'autres expressions similaires visent à signaler les déclarations prospectives.

Artis est sujette à des incertitudes et à des risques importants qui pourraient faire en sorte que ses résultats, son rendement ou ses réalisations réels soient considérablement différents des résultats, du rendement ou des réalisations futurs explicites ou implicites figurant dans les déclarations prospectives. Ces risques comprennent, notamment, les risques associés à la propriété de biens immobiliers, la disponibilité des flux de trésorerie, les pertes générales non assurées, les acquisitions et cessions futures d'immeubles, les questions d'ordre environnemental, les questions d'ordre fiscal, le financement par emprunt, la responsabilité des porteurs de parts, les conflits d'intérêts éventuels, la dilution éventuelle, la dépendance envers le personnel clé, les changements apportés à la législation et les changements apportés au traitement fiscal des fiducies. Artis ne peut garantir aux investisseurs que les résultats réels seront conformes aux déclarations prospectives, et Artis se dégage de toute obligation de mettre celles-ci à jour ou de les réviser pour refléter de nouveaux événements ou de nouvelles circonstances. La présente mise en garde porte sur toutes les déclarations prospectives contenues dans le présent rapport de gestion.

AVIS CONCERNANT LES MESURES NON DÉFINIES PAR LES PCGR

Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sont des mesures non définies par les PCGR que les fiducies de placement immobilier canadiennes utilisent couramment 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. À titre d'entreprise ayant une obligation d'information du public, Artis applique les Normes internationales d'information financière (les « IFRS »), telles qu'elles ont été publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

Artis calcule le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comme les produits évalués conformément aux IFRS, moins les charges d'exploitation des immeubles telles que les taxes, les services publics, les réparations et l'entretien. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles ne comprend pas les charges au titre de l'intérêt et de l'amortissement. La direction estime que le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles constitue une mesure pertinente pour évaluer la performance d'exploitation des immeubles de la FPI.

Artis calcule les flux de trésorerie liés aux opérations d'une façon essentiellement conforme aux directives de l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALpac »), publiées en avril 2014. Ces directives comprennent d'autres ajustements à la définition des flux de trésorerie liés aux opérations telle qu'elle est établie en vertu des IFRS comparativement à l'ancienne définition. La direction est d'avis que les flux de trésorerie liés aux opérations sont une mesure pertinente aux fins de l'évaluation de la performance d'exploitation de la FPI à l'égard de l'atteinte de ses objectifs.

Artis calcule les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés d'après les flux de trésorerie liés aux opérations pour la période, déduction faite des provisions pour les dépenses d'investissement et des frais de location normalisés, et excluant les ajustements de loyer comptabilisés de façon linéaire et la charge de rémunération fondée sur des parts.

Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ne sont pas des mesures définies par les IFRS. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés n'ont pas pour objet de représenter le bénéfice d'exploitation de la période, ni celui dégagé par un immeuble donné, pas plus qu'ils ne devraient être considérés 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 IFRS. Le lecteur doit par ailleurs garder à l'esprit que le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés établis par Artis peuvent ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs.

TABLE DES MATIÈRES

APERÇU	3
Principal objectif	3
Sommaire du portefeuille	5
FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2015	8
Croissance du portefeuille	8
Activités de financement	8
Distributions	9
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	9
ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION	10
Produits et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	10
Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	11
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par catégorie d'actifs	12
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par région	13
Taux d'occupation du portefeuille	14
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	14
Charges du siège social	22
Charges d'intérêts	22
Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux participations dans des coentreprises	23
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	23
Perte de change	23
Coûts de transaction	23
(Perte) profit sur instruments financiers	23
Autres éléments du résultat global	24
Impôt sur le résultat	24
Distributions	24
Flux de trésorerie liés aux opérations	25
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	27
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	28
Actif	28
Passif	31
Capitaux propres	33
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	33
Obligations contractuelles	33
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	34
TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES	36
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	37
PERSPECTIVES	37
Événements postérieurs à la date du bilan	38
RISQUES ET INCERTITUDES	38
Propriété des immeubles	38
Taux d'intérêt et financement par emprunt	38
Risque de crédit et répartition des locataires	39
Risque associé au renouvellement des contrats de location	41
Risque fiscal	41
Risque de change	41
Autres risques	42
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	42
CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES	42
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	43
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	43
Contrôles et procédures de communication de l'information	43

APERÇU

Artis est l'une des plus importantes fiducies de placement immobilier commercial diversifiées au Canada et une fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société par actions établie en vertu des lois de la province du Manitoba et régis 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 2 août 2012 (la « déclaration de fiducie »).

Certains des titres de la FPI sont inscrits à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX »). Les parts de fiducie de la FPI (les « parts ») se négocient sous le symbole AX.UN, les parts privilégiées de la FPI se négocient sous les symboles AX.PR.A, AX.PR.U, AX.PR.E et AX.PR.G, et les débetures convertibles de série F et de série G de la FPI se négocient sous les symboles AX.DB.F et AX.DB.U, respectivement. Au 5 novembre 2015, il y avait 138 450 436 parts, 2 322 500 options, 13 650 000 parts privilégiées, 331 373 parts assujetties à des restrictions et 12 356 parts différées d'Artis en cours ou en circulation (se reporter à la rubrique « Données sur les parts en circulation » pour un complément d'information).

PRINCIPAL OBJECTIF

L'objectif principal d'Artis est de maximiser le rendement total pour ses porteurs de parts. Le rendement comprend le versement de distributions en espèces mensuelles stables, fiables et efficaces d'un point de vue fiscal ainsi qu'une appréciation à long terme de la valeur des parts d'Artis.

Depuis sa création, Artis a régulièrement versé des distributions en espèces mensuelles à ses porteurs de parts. Les distributions effectuées chaque année représentent actuellement un montant annualisé correspondant à 1,08 \$ par part et sont établies par les fiduciaires aux termes de la déclaration de fiducie.

La direction d'Artis a recours à plusieurs stratégies clés aux fins de l'atteinte de l'objectif principal :

- **Diversification du portefeuille.** Nous diversifions notre portefeuille afin d'accroître la stabilité de nos flux de trésorerie. Nos immeubles sont diversifiés d'un point de vue géographique, les immeubles que nous détenons étant situés dans l'Ouest canadien, en Ontario et dans des marchés choisis aux États-Unis. Nos immeubles commerciaux sont également diversifiés et comprennent des immeubles industriels, des immeubles de commerce de détail et des immeubles de bureaux.
- **Gestion aux fins de la création de valeur.** Nous gérons activement notre portefeuille afin de créer de la valeur pour nos porteurs de parts et nous tirons parti de l'expérience et de l'expertise de notre équipe de direction. Nous cherchons avant tout à maximiser la valeur des immeubles et les flux de trésorerie à long terme et à accroître la valeur de notre portefeuille.
- **Élargissement du portefeuille.** Nous cherchons à assurer la croissance de nos flux de trésorerie en obtenant et en affectant de manière efficace des capitaux à des acquisitions d'immeubles de grande qualité qui augmentent la valeur réalisée dans nos marchés cibles ou à des projets d'accroissement, d'aménagement ou de réaménagement d'immeubles à rendement élevé du portefeuille existant.

Développement durable

Artis s'engage à accroître l'efficacité énergétique de ses immeubles et à réduire son empreinte écologique. Artis a réalisé des progrès importants en matière de développement durable et à ce jour, 21 de ses immeubles ont reçu la certification LEED, 36 de ses immeubles sont conformes aux normes BEST (Building Environmental Standards) de la Building Owners and Managers Association (BOMA), et 23 de ses immeubles ont reçu la certification Energy Star. Le développement durable continuera d'être une priorité élevée pour Artis dans l'avenir.

Croissance interne

Artis continue de se concentrer sur la croissance interne et sur la création de valeur. Cette stratégie vise à maximiser le rendement de nos immeubles de placement au moyen de diverses méthodes, notamment en misant sur les occasions relatives aux loyers inférieurs au marché, grâce au réaménagement et au repositionnement sélectifs des immeubles bien situés dans nos principaux marchés, à des projets d'amélioration des bâtiments, à de nouvelles constructions ou à l'agrandissement d'immeubles du portefeuille actuel. Quand il est prudent de le faire, nous procédons à la cession sélective d'actifs au prix le plus avantageux possible, et nous réinvestissons et repositionnons le portefeuille de façon continue dans des marchés à plus forte croissance.

Croissance externe

Artis s'efforce d'accroître et d'améliorer constamment son portefeuille en étant à l'affût d'occasions d'acquisition d'immeubles qui accroissent et améliorent la diversité, la stabilité et la qualité de nos placements.

Stratégie d'aménagement

Artis est à l'affût d'occasions de participer à de nouveaux projets d'aménagement, de façon indépendante ou au moyen de partenariats, au sein de ses marchés cibles au Canada et aux États-Unis. Les projets d'aménagement constituent une occasion pour Artis de construire des biens immobiliers de nouvelle génération et d'en être le propriétaire, et ils sont pris en considération lorsque le rendement d'un projet d'aménagement est plus élevé que celui découlant de l'acquisition d'un immeuble existant. Les projets d'aménagement d'Artis, y compris l'accroissement des immeubles de son portefeuille et l'acquisition de terrains aux fins de nouveaux projets d'aménagement, contribuent à sa stratégie globale de croissance interne et externe.

Stratégie de placement aux États-Unis

Artis a élargi la portée de sa stratégie de croissance externe en 2010 afin d'y inclure l'acquisition de terrains et d'immeubles commerciaux aux États-Unis, principalement en Arizona, au Minnesota et au Colorado. Cette stratégie, qui a été adoptée au moment opportun, a accru la qualité globale de notre portefeuille et elle s'est avérée très avantageuse pour nos porteurs de parts. Le marché de l'immobilier aux États-Unis a non seulement bénéficié de faibles taux d'intérêt historiques, mais il a également rebondi fortement. Aux États-Unis, Artis est en mesure d'afficher des rendements, en excluant le facteur d'endettement, qui continuent d'être plus relatifs, et le profil de crédit et les délais d'expiration des contrats de location des locataires des immeubles sont plus prudents que ceux liés à des immeubles comparables au Canada. Au troisième trimestre de 2015, 28,0 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles d'Artis était attribuable à nos immeubles aux États-Unis, y compris ceux détenus par l'entremise d'ententes de coentreprise. En raison de notre succès dans ces marchés, notre objectif, qui se fonde sur une démarche disciplinée en matière d'expansion incluant des acquisitions et des aménagements d'immeubles, vise à accroître le pourcentage cible de nos immeubles situés aux États-Unis de manière qu'il corresponde à 35,0 % du total du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles.

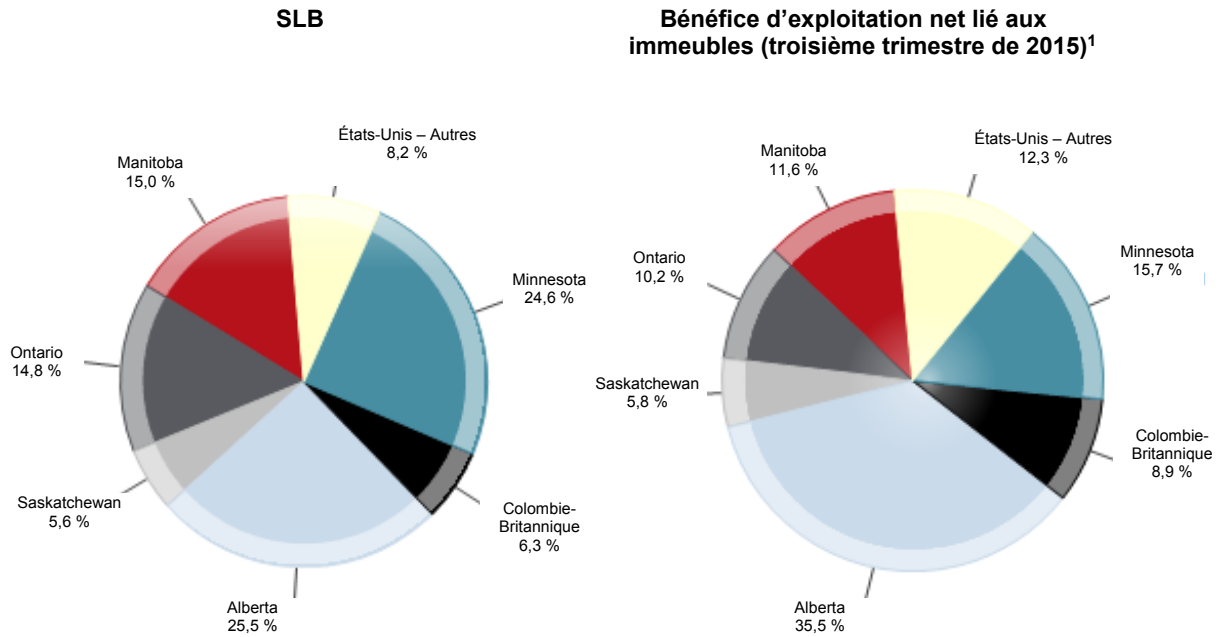
Stratégie de placement au Canada

Le portefeuille canadien d'Artis représente 72,0 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles pour le troisième trimestre de 2015, y compris les immeubles détenus par l'entremise d'ententes de coentreprise. Nous continuerons de surveiller les occasions de placement, y compris des occasions d'acquisition et d'aménagement d'immeubles, dans nos marchés cibles au Canada afin d'accroître davantage la diversité, la stabilité et la qualité de notre portefeuille.

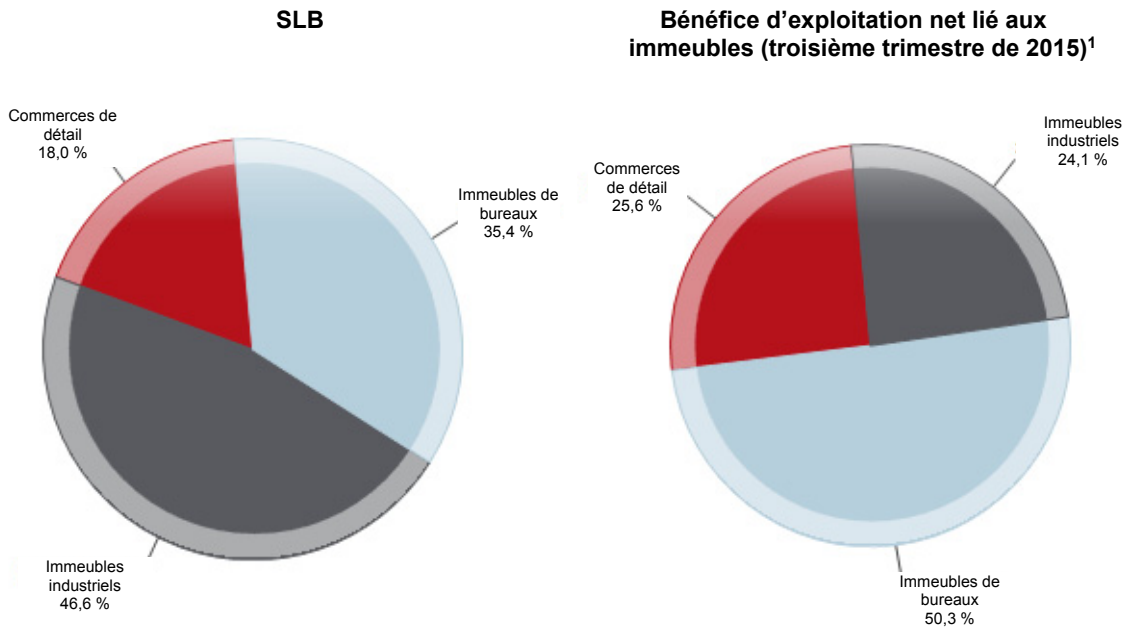
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 30 septembre 2015, le portefeuille de la FPI était composé de 255 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 26,2 millions de pieds carrés (pi²).

Diversification par région



Diversification par catégorie d'actifs



1. Comprend les immeubles détenus par l'entremise d'ententes de coentreprise.

Portefeuille par catégorie d'actifs au 30 septembre 2015 (en milliers de pi²)¹

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation en %	Pourcentage réservé ²
Portefeuille canadien :							
Immeubles							
industriels	Airdrie	Alberta	1	28	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Calgary	Alberta	9	670	2,6 %	96,5 %	96,5 %
	Région d'Edmonton	Alberta	11	1 281	4,9 %	91,3 %	91,3 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	30	2 499	9,5 %	95,2 %	95,2 %
	Région métropolitaine de Vancouver	C.-B.	2	98	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	126	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Regina	Sask.	2	143	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Saskatoon	Sask.	5	326	1,2 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	28	1 560	6,0 %	86,4 %	91,2 %
Immeubles industriels – Total			89	6 731	25,7 %	93,1 %	94,2 %
Immeubles de bureaux							
	Calgary	Alberta	20	2 539	9,7 %	86,1 %	92,2 %
	Région d'Edmonton	Alberta	1	48	0,2 %	91,7 %	91,7 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	7	1 085	4,1 %	88,4 %	89,8 %
	Région métropolitaine de Vancouver	C.-B.	4	508	1,9 %	94,7 %	96,1 %
	Nanaimo	C.-B.	2	68	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Ottawa	Ontario	2	287	1,1 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	148	0,6 %	75,6 %	75,6 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	10	1 517	5,8 %	91,2 %	91,6 %
Immeubles de bureaux – Total			48	6 264	23,9 %	89,1 %	92,1 %
Commerces							
de détail	Calgary	Alberta	7	531	2,0 %	96,5 %	96,7 %
	Cranbrook	C.-B.	1	288	1,1 %	97,4 %	97,4 %
	Région d'Edmonton	Alberta	6	504	1,9 %	89,9 %	98,1 %
	Edson	Alberta	1	20	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Estevan	Sask.	2	174	0,7 %	93,4 %	93,4 %
	Fort McMurray	Alberta	8	194	0,7 %	100,0 %	100,0 %
	Grande Prairie	Alberta	6	378	1,4 %	92,9 %	93,3 %
	Région métropolitaine de Vancouver	C.-B.	1	165	0,6 %	95,4 %	95,4 %
	Lethbridge	Alberta	1	53	0,2 %	97,9 %	97,9 %
	Medicine Hat	Alberta	1	162	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Nanaimo	C.-B.	3	74	0,3 %	50,8 %	52,4 %
	Regina	Sask.	8	554	2,1 %	88,5 %	93,7 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	0,8 %	99,2 %	100,0 %
	Westbank/West Kelowna	C.-B.	3	433	1,7 %	99,6 %	99,6 %
	Whistler	C.-B.	1	31	0,1 %	88,0 %	97,1 %
	Winnipeg	Manitoba	6	645	2,6 %	96,8 %	98,4 %
Commerces de détail – Total			58	4 425	16,9 %	94,3 %	96,3 %
Total du portefeuille au Canada			195	17 420	66,5 %	92,0 %	93,9 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles							
industriels	Région métropolitaine de Phoenix	Arizona	1	99	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	31	4 664	17,8 %	95,6 %	95,8 %
Immeubles industriels – Total			32	4 763	18,2 %	95,7 %	95,9 %
Immeubles de bureaux							
	Grande région de Denver	Colorado	4	635	2,4 %	95,3 %	96,8 %
	New Hartford	New York	1	123	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Région métropolitaine de Phoenix	Arizona	6	1 002	3,8 %	99,6 %	99,6 %
	Tampa	Floride	1	107	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	5	1 148	4,4 %	88,8 %	92,6 %
Immeubles de bureaux – Total			17	3 015	11,5 %	94,6 %	96,4 %
Commerces							
de détail	Région des villes jumelles	Minnesota	7	298	1,1 %	97,8 %	98,2 %
Total du portefeuille aux États-Unis			56	8 076	30,8 %	95,4 %	96,2 %
Total – Canada et États-Unis			251	25 496	97,3 %	93,1 %	94,6 %

1. Excluant les immeubles détenus en vue du réaménagement.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 septembre 2015 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

Immeubles détenus en vue du réaménagement (en milliers de pi²)

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Immeuble	Pourcentage réservé ¹
Immeubles industriels	Winnipeg	Manitoba	1	196	0,7 %	Inkster Business Centre	76,3 %
Immeubles industriels	Région des villes jumelles	Minnesota	1	120	0,5 %	Crosstown North	0,0 %
Immeubles industriels	Région des villes jumelles	Minnesota	1	208	0,8 %	Northpoint Industrial Building	37,8 %
Immeubles détenus en vue du réaménagement – Total			3	524	2,0 %		43,6 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 septembre 2015 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

Le Inkster Business Centre, un immeuble industriel d'ancienne génération situé à Winnipeg, au Manitoba, fait l'objet d'importants travaux de réaménagement, qui consistent notamment à convertir cet immeuble auparavant loué à un seul locataire en un immeuble à locataires multiples. À ce jour, 76,3 % de la superficie de l'immeuble a été louée à deux locataires. Des travaux de construction sont en cours pour respecter les locations, tandis que le réaménagement du reste des locaux vacants se poursuit.

Crosstown North, un immeuble industriel situé dans la région des villes jumelles, au Minnesota, est une installation de transbordement conçue pour répondre aux besoins d'un seul locataire. Artis prévoit que d'importants travaux de réaménagement seront nécessaires pour transformer ce bien en un immeuble polyvalent. Artis continue d'examiner les plans relatifs à l'aménagement de cet immeuble, lequel est actuellement commercialisé en vue de sa location.

Un important locataire du Northpoint Industrial Building, un immeuble industriel situé dans la région des villes jumelles, au Minnesota, a récemment libéré les locaux qu'il louait, donnant ainsi à Artis l'occasion de réaménager cet immeuble d'ancienne génération. Les plans d'architecture et les travaux préliminaires de préparation de l'immeuble en vue de son réaménagement sont en cours. Cet immeuble, qui peut accueillir un seul locataire ou plusieurs locataires, est actuellement commercialisé en vue de sa location.

Nouveaux aménagements en cours (en milliers de pi²)

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue ¹	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Immeuble	Pourcentage des travaux achevés	Pourcentage réservé ²
Immeubles industriels	Région métropolitaine de Phoenix	Arizona	1	187	0,7 %	Park Lucero I	100,0 %	23,5 %
Commerces de détail	Winnipeg	Manitoba	–	–	–	2190 McGillivray Boulevard	97,5 %	100,0 %
Total des nouveaux aménagements en cours			1	187	0,7 %			

1. La quote-part de la SLB détenue ne comprend que les immeubles dont la construction est entièrement achevée.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 septembre 2015 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

Artis détient une participation de 90 % (en vertu d'une entente de coentreprise) dans Park Lucero, dans un projet industriel situé sur une parcelle de terrain de 48 acres dans la région métropolitaine de Phoenix, en Arizona. Les travaux d'aménagement relatifs à ce projet seront exécutés en plusieurs phases. La première phase consiste en trois immeubles industriels dont la superficie totalise 208 000 pieds carrés. Les phases deux et trois de ce projet sont en cours de planification, et chacune d'elles devrait avoir une superficie d'environ 200 000 pieds carrés. Le projet total comprendra 608 000 pieds carrés une fois les travaux achevés.

Au deuxième trimestre de 2015, Artis a commencé les travaux de construction relatifs à un projet d'agrandissement sur le terrain excédentaire du 2190 McGillivray Boulevard, à Winnipeg, au Manitoba. Un restaurant de la région, The Original Pancake House, s'ajoutera aux locataires actuels, Shoppers Drug Mart et Cineplex Odeon, au quatrième trimestre de 2015.

Projets d'aménagement

Artis continue de chercher des occasions d'aménagement d'immeubles à usage mixte dans le quartier des sports, des hôtels et des spectacles du centre-ville de Winnipeg, au Manitoba, en vertu d'une entente d'aménagement/de propriété en coentreprise.

Artis détient une parcelle de terrain de 12 acres adjacente au Linden Ridge Shopping Centre, un immeuble de commerces de détail situé à Winnipeg, au Manitoba, qui est également détenu par Artis. Les travaux sur le site et la prélocation des locaux liés à cette occasion d'aménagement sont en cours, et ce terrain présente la possibilité d'aménager un immeuble d'environ 135 000 pieds carrés.

Artis détient une participation de 90 % (en vertu d'une entente de coentreprise) dans un projet d'aménagement de bureaux qui seront situés en bordure de l'autoroute I-10, dans l'ouest de Houston, au Texas. Ce projet, qui devrait être exécuté en plusieurs phases, totalise environ 1 600 000 pieds carrés, et la première phase devrait comprendre environ 300 000 pieds carrés. La date de début de la construction de ce projet n'a pas encore été déterminée.

Artis détient une parcelle de terrain d'une superficie de 127 acres située dans le sous-marché industriel du sud-ouest, à Houston, au Texas. Les travaux préliminaires et la planification de l'aménagement de ce projet, appelé Park 8Ninety, sont en cours. Une fois les travaux achevés, le terrain devrait comprendre 1 800 000 pieds carrés d'immeubles industriels de nouvelle génération.

FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2015

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE

Au cours du troisième trimestre de 2015, Artis a fait l'acquisition de huit immeubles commerciaux.

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ² 1	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ² 1	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ² 1	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ² 1
Portefeuille d'immeubles au 30 juin 2015	65	9 279	65	4 723	117	11 962	247	25 964
Acquisitions	–	–	–	–	8	243	8	243
Portefeuille d'immeubles au 30 septembre 2015	65	9 279	65	4 723	125	12 205	255	26 207

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue.

Acquisition d'immeubles

Immeuble	Nombre d'immeubles	Date d'acquisition	Emplacement	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Prix d'achat
Portefeuille Graham ¹	8	23 juillet 2015	C.-B., Alberta et Sask. (diverses villes)	Immeubles industriels	243 105	74 034 \$

1. Artis a acquis une participation de 75 % dans cette coentreprise.

Le portefeuille ci-dessus a été acquis à un taux de capitalisation initial de 6,40 % et représente un taux de capitalisation moyen de 7,30 % sur la durée du contrat de location de 19 ans. La participation d'Artis dans ce portefeuille comprend un nouveau financement hypothécaire sur 10 ans d'un montant de 37 017 \$ assorti d'un taux fixe de 3,58 % par année.

Au troisième trimestre de 2015, Artis a acquis un terrain destiné à l'aménagement d'un immeuble de bureaux dans la grande région de Denver, au Colorado, pour un montant de 7 577 \$ US. Le prix d'achat de ce terrain a été réglé au moyen des fonds en caisse.

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Prospectus préalable de base simplifié

Le 17 juillet 2014, la FPI a publié un nouveau prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un prix d'offre initial maximal de 2 000 000 \$: i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 30 septembre 2015, la FPI avait émis des débentures de premier rang non garanties aux termes de un placement, pour un montant de 75 000 \$ en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

Facilités de crédit à terme renouvelables non garanties

Le 25 septembre 2015, Artis a augmenté le montant total des facilités de crédit à terme renouvelables non garanties à 300 000 \$ et a prorogé leur échéance au 15 décembre 2018. Au troisième trimestre de 2015, Artis a prélevé des montants de 41 000 \$ et de 12 000 \$ US sur ses facilités de crédit.

Financement par emprunt et remboursements

Au troisième trimestre de 2015, Artis a refinancé deux emprunts hypothécaires qui venaient à échéance et a obtenu un nouveau financement hypothécaire relativement à un immeuble qui n'était pas grevé de charges auparavant, déduction faite des coûts de financement, pour un total de 12 407 \$.

DISTRIBUTIONS

Artis a déclaré des distributions de 41 904 \$ (125 025 \$ depuis le début de l'exercice) aux porteurs de parts au troisième trimestre de 2015, dont une tranche de 8 078 \$ (24 412 \$ depuis le début de l'exercice) a été versée au moyen du réinvestissement des distributions, aux termes du régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts (le « RRD ») d'Artis.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2015	2014	Variation	Variation en %	2015	2014	Variation	Variation en %
Produits	135 150 \$	125 425 \$	9 725 \$	7,8 %	398 745 \$	368 974 \$	29 771 \$	8,1 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	83 294	78 649	4 645	5,9 %	250 203	233 053	17 150	7,4 %
(Perte nette) bénéfice net	(23 447)	56 817	(80 264)	(141,3) %	20 196	141 275	(121 079)	(85,7) %
(Perte) bénéfice de base par part ordinaire	(0,20)	0,39	(0,59)	(151,3) %	0,05	0,97	(0,92)	(94,8) %
(Perte) bénéfice dilué(e) par part ordinaire	(0,20)	0,38	(0,58)	(152,6) %	0,04	0,96	(0,92)	(95,8) %
Distributions aux porteurs de parts ordinaires	37 266 \$	36 625 \$	641 \$	1,8 %	111 272 \$	106 914 \$	4 358 \$	4,1 %
Distributions par part ordinaire	0,27	0,27	–	– %	0,81	0,81	–	– %
Flux de trésorerie liés aux opérations	55 166 \$	49 189 \$	5 977 \$	12,2 %	162 442 \$	143 846 \$	18 596 \$	12,9 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part	0,39	0,35	0,04	11,4 %	1,15	1,07	0,08	7,5 %
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ¹	53 360	49 168	4 192	8,5 %	157 298	143 743	13 555	9,4 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part, après ajustements ¹	0,38	0,35	0,03	8,6 %	1,12	1,07	0,05	4,7 %
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution après ajustements ¹	71,1 %	77,1 %		(6,0) %	72,3 %	75,7 %		(3,4) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	47 208 \$	42 129 \$	5 079 \$	12,1 %	140 779 \$	122 717 \$	18 062 \$	14,7 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part	0,34	0,31	0,03	9,7 %	1,01	0,92	0,09	9,8 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements ¹	45 402	42 108	3 294	7,8 %	134 823	122 614	12 209	10,0 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, après ajustements ¹	0,33	0,31	0,02	6,5 %	0,97	0,92	0,05	5,4 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements – ratio de distribution ¹	81,8 %	87,1 %		(5,3) %	83,5 %	88,0 %		(4,5) %

1. Le calcul tient compte des ajustements liés aux revenus tirés de la résiliation de baux et aux autres produits non récurrents.

Les acquisitions effectuées en 2014 et en 2015, la croissance des produits tirés des immeubles comparables, les revenus tirés de la résiliation de baux et l'incidence du taux de change ont contribué à l'augmentation des produits, du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles, des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés au troisième trimestre de 2015.

	30 septembre 2015	30 juin 2015	31 mars 2015	31 décembre 2014
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	38,8 %	39,0 %	40,6 %	41,3 %
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	49,1 %	48,3 %	49,2 %	48,4 %
Total de l'actif	5 676 233 \$	5 543 950 \$	5 639 191 \$	5 478 852 \$
Total des passifs financiers non courants	2 098 602	2 156 081	2 266 068	2 259 101

Le ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute d'Artis a diminué de 0,2 %, passant de 39,0 % au 30 juin 2015 à 38,8 % au 30 septembre 2015.

ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PRODUITS ET BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2015	2014	Variation		2015	2014	Variation	
Loyers de base, stationnement et autres produits	92 556 \$	84 773 \$	7 783 \$		271 269 \$	250 274 \$	20 995 \$	
Charges d'exploitation et recouvrements d'impôts fonciers	44 957	42 343	2 614		131 120	122 833	8 287	
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	(3 558)	(2 733)	(825)		(9 923)	(7 714)	(2 209)	
Ajustements de loyers de façon linéaire	1 025	1 021	4		1 959	3 478	(1 519)	
Revenus tirés de la résiliation de baux	170	21	149		4 320	103	4 217	
Produits	135 150	125 425	9 725	7,8 %	398 745	368 974	29 771	8,1 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles	51 856	46 776	5 080	10,9 %	148 542	135 921	12 621	9,3 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	83 294 \$	78 649 \$	4 645 \$	5,9 %	250 203 \$	233 053 \$	17 150 \$	7,4 %

Les loyers de base, le stationnement, les autres produits, les charges d'exploitation et les recouvrements d'impôts fonciers constituent les produits reçus des locataires aux termes de contrats de location.

Artis constate les mesures incitatives à la prise à bail en amortissant le coût sur la durée du bail du locataire.

Artis constate les hausses de loyer par paliers de façon linéaire sur toute la durée du bail non résiliable.

Les revenus tirés de la résiliation de baux visent les paiements reçus de locataires lorsque la FPI et le locataire conviennent de résilier le bail avant la date d'expiration prévue par le contrat. Les revenus tirés de la résiliation de baux 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 impôts fonciers et d'autres coûts se rapportant à l'entretien intérieur et extérieur, au chauffage, à la ventilation et à la climatisation, aux assurances, aux services publics et aux frais de gestion des immeubles.

Au troisième trimestre de 2015, Artis a reçu des produits non récurrents dans le cadre d'un règlement relatif à une restriction d'accès à un immeuble de commerces de détail en Colombie-Britannique qui avait été cédé antérieurement.

ANALYSE DU BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES COMPARABLES

La comparaison des immeubles comparables comprend seulement les immeubles de placement détenus le 1^{er} janvier 2014, y compris les immeubles détenus par l'entremise d'ententes de coentreprise; elle exclut les immeubles cédés après le 1^{er} janvier 2014 et les immeubles détenus en vue du réaménagement.

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2015	2014	Variation	Variation en %	2015	2014	Variation	Variation en %
Produits	129 386 \$	122 198 \$			380 083 \$	365 857 \$		
Charges d'exploitation liées aux immeubles	50 860	47 141			146 104	138 694		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	78 526	75 057	3 469 \$	4,6 %	233 979	227 163	6 816 \$	3,0 %
Ajouter (déduire) les ajustements aux produits sans effet de trésorerie :								
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	3 540	2 736			10 012	7 683		
Ajustement des loyers de façon linéaire	(1 032)	(950)			(1 686)	(3 445)		
Bénéfice d'exploitation net des immeubles moins les ajustements aux produits sans effet de trésorerie	81 034 \$	76 843 \$	4 191 \$	5,5 %	242 305 \$	231 401 \$	10 904 \$	4,7 %

Les revenus tirés de la résiliation de baux liés à des locataires importants, lesquels se sont établis à 103 \$ (1 416 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2015, comparativement à néant (néant depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2014, ont été exclus des produits aux fins du calcul du bénéfice lié aux immeubles comparables. La tranche qui couvre le manque à gagner dans les produits attribuables à l'inoccupation a été rajoutée aux produits aux fins du calcul du bénéfice lié aux immeubles comparables.

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

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2015	2014	Variation	Variation en %	2015	2014	Variation	Variation en %
Commerces de détail	19 174 \$	18 439 \$	735 \$	4,0 %	57 530 \$	55 704 \$	1 826 \$	3,3 %
Immeubles de bureaux	42 094	40 578	1 516	3,7 %	127 367	122 907	4 460	3,6 %
Immeubles industriels	19 766	17 826	1 940	10,9 %	57 408	52 790	4 618	8,7 %
Total	81 034 \$	76 843 \$	4 191 \$	5,5 %	242 305	231 401 \$	10 904 \$	4,7 %

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2015	2014	Variation	Variation en %	2015	2014	Variation	Variation en %
Alberta	29 455 \$	29 812 \$	(357) \$	(1,2) %	89 678 \$	89 383 \$	295 \$	0,3 %
Colombie-Britannique	6 057	5 914	143	2,4 %	18 623	18 159	464	2,6 %
Manitoba	10 010	10 141	(131)	(1,3) %	30 695	30 387	308	1,0 %
Ontario	8 912	9 581	(669)	(7,0) %	26 667	27 889	(1 222)	(4,4) %
Saskatchewan	4 475	4 422	53	1,2 %	13 549	13 134	415	3,2 %
Minnesota	12 339	9 308	3 031	32,6 %	34 474	28 753	5 721	19,9 %
Ailleurs aux États-Unis	9 786	7 665	2 121	27,7 %	28 619	23 696	4 923	20,8 %
Total	81 034 \$	76 843 \$	4 191 \$	5,5 %	242 305 \$	231 401 \$	10 904 \$	4,7 %

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par pays

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2015	2014	Variation	Variation en %	2015	2014	Variation	Variation en %
Canada	58 909 \$	59 870 \$	(961) \$	(1,6) %	179 212 \$	178 952 \$	260 \$	0,1 %
États-Unis	22 125	16 973	5 152	30,4 %	63 093	52 449	10 644	20,3 %
Total	81 034 \$	76 843 \$	4 191 \$	5,5 %	242 305 \$	231 401 \$	10 904 \$	4,7 %

Le portefeuille d'Artis aux États-Unis a augmenté de 1 314 \$ US au troisième trimestre de 2015 (2 141 \$ US depuis le début de l'exercice), ou 8,4 % (4,5 % depuis le début de l'exercice), compte non tenu de l'incidence du taux de change.

Le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis à Calgary a diminué de 927 \$ au troisième trimestre de 2015 (935 \$ depuis le début de l'exercice), ou 6,1 % (2,1 % depuis le début de l'exercice). Une tranche d'environ 483 \$ de cette diminution est attribuable à la libération des locaux occupés par AMEC Americas Ltd., qui ont été loués à un nouveau locataire à partir de 2016.

Comparaison des taux d'occupation des immeubles comparables

Région	Aux 30 septembre		Catégorie d'actifs	Aux 30 septembre	
	2015	2014		2015	2014
Alberta	90,3 %	95,5 %	Commerces de détail	94,5 %	93,6 %
Colombie-Britannique	94,9 %	93,7 %	Immeubles de bureaux	91,5 %	94,4 %
Manitoba	90,3 %	93,4 %	Immeubles industriels	94,1 %	94,2 %
Ontario	93,6 %	96,0 %	Total	93,2 %	94,2 %
Saskatchewan	94,8 %	89,6 %			
Minnesota	95,4 %	92,4 %			
Ailleurs aux États-Unis	99,0 %	96,3 %			
Total	93,2 %	94,2 %			

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR CATÉGORIE D'ACTIFS

Au troisième trimestre de 2015, les produits et le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles ont augmenté dans tous les segments du portefeuille par rapport au troisième trimestre de 2014. Cette augmentation est principalement attribuable aux acquisitions effectuées en 2014, à la croissance des produits tirés des immeubles comparables et à l'incidence du taux de change.

	Trimestres clos les 30 septembre					
	2015			2014		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	33 318 \$	71 588 \$	30 198 \$	27 879 \$	69 739 \$	27 671 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	11 208	30 190	10 458	9 124	28 660	8 992
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	22 110 \$	41 398 \$	19 740 \$	18 755 \$	41 079 \$	18 679 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	26,6 %	49,7 %	23,7 %	23,9 %	52,3 %	23,8 %

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre					
	2015			2014		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	96 299 \$	213 558 \$	88 755 \$	82 887 \$	202 275 \$	83 591 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	30 340	86 993	31 209	26 398	81 383	28 140
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	65 959 \$	126 565 \$	57 546 \$	56 489 \$	120 892 \$	55 451 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	26,4 %	50,6 %	23,0 %	24,3 %	51,9 %	23,8 %

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

Au troisième trimestre de 2015, les produits et le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles ont augmenté en Colombie-Britannique, au Manitoba, en Saskatchewan, au Minnesota et ailleurs aux États-Unis par rapport au troisième trimestre de 2014. Cette augmentation est principalement attribuable aux acquisitions effectuées en 2014, à la croissance des produits tirés des immeubles comparables et à l'incidence du taux de change. Au troisième trimestre de 2015, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a diminué en Ontario, principalement en raison de la faillite d'un locataire important au Concorde Corporate Centre, ainsi qu'en Alberta, principalement en raison d'un bail venu à échéance au Heritage Square. Tous les locaux libérés au Heritage Square ont été loués à un nouveau locataire pour 2016.

Trimestre clos le 30 septembre 2015

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	46 337 \$	11 656 \$	17 641 \$	15 684 \$	7 203 \$	23 857 \$	12 726 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	16 389	4 070	7 842	6 843	2 434	10 312	3 966
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	29 948 \$	7 586 \$	9 799 \$	8 841 \$	4 769 \$	13 545 \$	8 760 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	36,0 %	9,1 %	11,8 %	10,6 %	5,7 %	16,3 %	10,5 %

Trimestre clos le 30 septembre 2014

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	45 372 \$	10 098 \$	17 109 \$	15 614 \$	6 760 \$	19 869 \$	10 467 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	15 047	3 619	7 431	5 894	2 264	8 831	3 690
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	30 325 \$	6 479 \$	9 678 \$	9 720 \$	4 496 \$	11 038 \$	6 777 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	38,6 %	8,3 %	12,3 %	12,4 %	5,7 %	14,1 %	8,6 %

Période de neuf mois close le 30 septembre 2015

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	138 549 \$	31 756 \$	53 296 \$	45 462 \$	23 922 \$	68 919 \$	36 708 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	46 331	11 446	23 194	19 345	6 878	30 043	11 305
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	92 218 \$	20 310 \$	30 102 \$	26 117 \$	17 044 \$	38 876 \$	25 403 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	37,0 %	8,1 %	12,0 %	10,4 %	6,8 %	15,5 %	10,2 %

Période de neuf mois close le 30 septembre 2014

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	133 175 \$	30 272 \$	51 869 \$	46 568 \$	19 549 \$	55 448 \$	31 872 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	42 755	10 926	23 412	17 654	6 460	24 223	10 491
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	90 420 \$	19 346 \$	28 457 \$	28 914 \$	13 089 \$	31 225 \$	21 381 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	38,9 %	8,3 %	12,2 %	12,4 %	5,6 %	13,4 %	9,2 %

TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits et sur le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de la FPI. Les taux d'occupation et les baux signés au 30 septembre 2015 (excluant les immeubles détenus en vue du réaménagement et les nouveaux aménagements en cours) et pour les quatre périodes précédentes se présentent comme suit :

Taux d'occupation par catégorie d'actifs

	Pourcentage réservé au T3 2015 ¹	T3 2015	T2 2015	T1 2015	T4 2014	T3 2014
Commerces de détail	96,4 %	94,5 %	94,5 %	95,1 %	95,9 %	97,5 %
Immeubles de bureaux	93,5 %	90,9 %	93,0 %	93,7 %	93,9 %	94,5 %
Immeubles industriels	94,9 %	94,2 %	94,2 %	95,5 %	94,7 %	93,6 %
Total du portefeuille	94,6 %	93,1 %	93,8 %	94,7 %	94,6 %	94,6 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 septembre 2015 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

Taux d'occupation par région

	Pourcentage réservé au T3 2015 ¹	T3 2015	T2 2015	T1 2015	T4 2014	T3 2014
Canada :						
Alberta	93,6 %	90,6 %	94,0 %	94,6 %	95,7 %	95,5 %
Colombie-Britannique	95,6 %	95,0 %	94,5 %	96,8 %	97,1 %	96,8 %
Manitoba	92,6 %	90,2 %	90,2 %	93,1 %	93,5 %	95,0 %
Ontario	94,0 %	93,6 %	92,7 %	95,1 %	95,7 %	96,0 %
Saskatchewan	96,9 %	94,8 %	94,3 %	94,0 %	93,1 %	98,6 %
États-Unis :						
Minnesota	95,3 %	94,5 %	94,7 %	94,6 %	92,7 %	90,9 %
Autres	98,8 %	98,3 %	98,3 %	96,5 %	96,5 %	96,3 %
Total du portefeuille	94,6 %	93,1 %	93,8 %	94,7 %	94,6 %	94,6 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 septembre 2015 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

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

Sommaire des renouvellements

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2015	2014	2015	2014
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement	804 011	386 995	1 625 577	1 047 542
Augmentation du taux de location moyen pondéré	3,0 %	2,7 %	5,9 %	2,6 %

Le pourcentage de la variation des renouvellements est calculé en comparant le taux de location en vigueur à la fin du contrat de location au taux de location en vigueur au début d'un nouveau contrat. Dans de nombreux cas, les contrats de location sont négociés ou renouvelés de manière à ce qu'il y ait une hausse contractuelle de loyer au cours du nouveau contrat. Dans ces cas-là, le taux de location moyen au cours du nouveau contrat sera plus élevé que le taux de location au début du contrat, ce qui n'est pas reflété dans les résultats du tableau ci-dessus.

Délais d'expiration des contrats de location par catégorie d'actifs (en pi²)¹

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels ²	2015	2016	2017	2018	2019 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux – Superficie non réservée	607 072	120 281	110 547	702 607	1 003 391	958 251	4 931 474	8 433 623
Immeubles de bureaux – Superficie réservée	234 914	–	415 469	158 006	1 693	19 564	15 491	845 137
Total – Immeubles de bureaux	841 986	120 281	526 016	860 613	1 005 084	977 815	4 946 965	9 278 760
Commerces de détail – Superficie non réservée	169 206	28 071	32 924	351 253	370 601	561 867	2 727 681	4 241 603
Commerces de détail – Superficie réservée	89 174	–	67 193	182 140	115 188	5 801	22 124	481 620
Total – Commerces de détail	258 380	28 071	100 117	533 393	485 789	567 668	2 749 805	4 723 223
Immeubles industriels – Superficie non réservée	1 026 753	71 037	242 382	2 043 393	1 827 490	1 075 339	4 720 966	11 007 360
Immeubles industriels – Superficie réservée	155 507	–	474 962	432 514	134 895	–	–	1 197 878
Total – Immeubles industriels	1 182 260	71 037	717 344	2 475 907	1 962 385	1 075 339	4 720 966	12 205 238
Total – Superficie non réservée	1 803 031	219 389	385 853	3 097 253	3 201 482	2 595 457	12 380 121	23 682 586
Total – Superficie réservée	479 595	–	957 624	772 660	251 776	25 365	37 615	2 524 635
Total du portefeuille	2 282 626	219 389	1 343 477	3 869 913	3 453 258	2 620 822	12 417 736	26 207 221

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue.

2. Tient compte des prorogations et des renouvellements lorsqu'une durée de contrat n'a pas été négociée.

Loyers en vigueur

Les loyers en vigueur correspondent aux taux de location réels en vigueur pour la superficie locative au 30 septembre 2015. Les loyers en vigueur ne reflètent ni le taux de location moyen sur la durée du bail ni le taux de location en vigueur pour l'année au cours de laquelle le bail vient à échéance.

Loyers du marché

Artis revoit régulièrement les loyers du marché de son portefeuille. Les estimations des loyers du marché 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 (à l'exception de certains segments du marché de l'Alberta) 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.

Loyers du marché par catégorie d'actifs

Portefeuille canadien¹

	2015	2016	2017	2018	2019 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	16,88 \$	18,91 \$	20,91 \$	18,90 \$	17,57 \$	18,19 \$
Loyers du marché	16,82	17,78	18,84	19,22	18,88	18,59
Variation	(0,3) %	(6,0) %	(9,9) %	1,7 %	7,4 %	2,2 %
Incidence sur les produits ²	(25) \$	(882) \$	(1 123) \$	199 \$	4 038 \$	2 207 \$
Commerces de détail						
Loyers en vigueur	19,37 \$	20,82 \$	16,01 \$	23,34 \$	18,44 \$	19,11 \$
Loyers du marché	21,99	24,26	16,97	24,44	19,18	20,26
Variation	13,5 %	16,5 %	6,0 %	4,8 %	4,0 %	6,0 %
Incidence sur les produits ²	262 \$	1 567 \$	413 \$	600 \$	1 921 \$	4 763 \$
Immeubles industriels						
Loyers en vigueur	7,38 \$	8,74 \$	6,88 \$	6,00 \$	9,95 \$	8,51 \$
Loyers du marché	7,67	9,03	7,03	6,29	10,07	8,70
Variation	3,9 %	3,2 %	2,2 %	4,8 %	1,2 %	2,2 %
Incidence sur les produits ²	118 \$	364 \$	191 \$	187 \$	324 \$	1 184 \$
Total du portefeuille au Canada						
Loyers en vigueur	13,05 \$	14,07 \$	12,04 \$	15,60 \$	15,40 \$	14,60 \$
Loyers du marché	13,42	14,48	11,81	16,14	16,14	15,11
Variation	2,9 %	3,0 %	(1,9) %	3,5 %	4,9 %	3,5 %
Incidence sur les produits ²	355 \$	1 049 \$	(519) \$	986 \$	6 283 \$	8 154 \$

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue.

2. Cette incidence se fonde sur l'écart entre les loyers en vigueur et les loyers du marché au cours de la période. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de façon linéaire.

Portefeuille aux États-Unis¹

	2015	2016	2017	2018	2019 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	20,30 \$	20,85 \$	17,35 \$	18,38 \$	20,20 \$	19,54 \$
Loyers du marché	21,68	21,99	18,35	17,93	21,36	20,48
Variation	6,8 %	5,5 %	5,7 %	(2,4) %	5,7 %	4,8 %
Incidence sur les produits ²	127 \$	96 \$	458 \$	(153) \$	2 147 \$	2 675 \$
Commerces de détail						
Loyers en vigueur	– \$	15,35 \$	15,78 \$	16,73 \$	21,01 \$	18,15 \$
Loyers du marché	–	15,46	15,48	16,75	21,43	18,32
Variation	– %	0,7 %	(1,9) %	0,2 %	2,0 %	0,9 %
Incidence sur les produits ²	– \$	8 \$	(16) \$	1 \$	56 \$	49 \$
Immeubles industriels						
Loyers en vigueur	4,95 \$	4,82 \$	4,38 \$	4,63 \$	6,16 \$	5,33 \$
Loyers du marché	4,92	4,86	4,96	4,76	6,34	5,52
Variation	(0,7) %	0,8 %	13,1 %	2,9 %	2,9 %	3,4 %
Incidence sur les produits ²	(10) \$	45 \$	399 \$	56 \$	362 \$	852 \$
Total du portefeuille aux États-Unis						
Loyers en vigueur	8,45 \$	6,43 \$	9,83 \$	11,03 \$	13,15 \$	11,00 \$
Loyers du marché	8,74	6,54	10,53	10,91	13,78	11,46
Variation	3,4 %	1,7 %	7,1 %	(1,1) %	4,9 %	4,2 %
Incidence sur les produits ²	117 \$	149 \$	841 \$	(96) \$	2 565 \$	3 576 \$

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue.

2. Cette incidence se fonde sur l'écart entre les loyers en vigueur et les loyers du marché au cours de la période. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de façon linéaire.

Total des portefeuilles au Canada et aux États-Unis¹

	2015	2016	2017	2018	2019 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	17,48 \$	19,10 \$	19,27 \$	18,72 \$	18,56 \$	18,65 \$
Loyers du marché	17,67	18,19	18,61	18,76	19,81	19,24
Variation	1,1 %	(4,8) %	(3,4) %	0,3 %	6,7 %	3,2 %
Incidence sur les produits ²	102 \$	(786) \$	(665) \$	46 \$	6 185 \$	4 882 \$
Commerces de détail						
Loyers en vigueur	19,37 \$	20,01 \$	15,99 \$	23,04 \$	18,57 \$	19,05 \$
Loyers du marché	21,99	22,97	16,80	24,10	19,28	20,13
Variation	13,5 %	14,8 %	5,1 %	4,6 %	3,9 %	5,7 %
Incidence sur les produits ²	262 \$	1 575 \$	397 \$	601 \$	1 977 \$	4 812 \$
Immeubles industriels						
Loyers en vigueur	6,33 \$	6,86 \$	5,99 \$	5,46 \$	8,32 \$	7,16 \$
Loyers du marché	6,48	7,02	6,29	5,69	8,47	7,35
Variation	2,4 %	2,4 %	5,0 %	4,1 %	1,8 %	2,6 %
Incidence sur les produits ²	108 \$	409 \$	590 \$	243 \$	686 \$	2 036 \$
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis						
Loyers en vigueur	11,66 \$	11,39 \$	11,26 \$	14,22 \$	14,67 \$	13,42 \$
Loyers du marché	12,02	11,70	11,36	14,56	15,38	13,91
Variation	3,0 %	2,7 %	0,8 %	2,4 %	4,9 %	3,7 %
Incidence sur les produits ²	472 \$	1 198 \$	322 \$	890 \$	8 848 \$	11 730 \$

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue.

2. Cette incidence se fonde sur l'écart entre les loyers en vigueur et les loyers du marché au cours de la période. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de façon linéaire.

D'après les estimations, les loyers du marché au 30 septembre 2015 étaient supérieurs de 3,7 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, comparativement à 4,0 % au 30 juin 2015. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2015 et en 2016 sont supérieurs de 3,0 % et de 2,7 %, respectivement, aux loyers en vigueur.

Délais d'expiration des contrats de location par région (en pi²)¹

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels ²	2015	2016	2017	2018	2019 et par la suite	Total
Alberta – Superficie non réservée	427 720	48 570	66 968	926 408	525 406	738 090	3 450 655	6 183 817
Alberta – Superficie réservée	198 602	–	223 808	70 093	3 520	–	2 218	498 241
Total – Alberta	626 322	48 570	290 776	996 501	528 926	738 090	3 452 873	6 682 058
C.-B. – Superficie non réservée	73 126	21 112	1 284	112 104	88 277	125 578	908 275	1 329 756
C.-B. – Superficie réservée	10 759	–	58 166	150 710	106 393	1 534	8 037	335 599
Total – C.-B.	83 885	21 112	59 450	262 814	194 670	127 112	916 312	1 665 355
Manitoba – Superficie non réservée	322 509	37 014	46 842	394 917	512 286	581 644	1 522 271	3 417 483
Manitoba – Superficie réservée	137 137	–	296 095	57 275	–	2 095	8 522	501 124
Total – Manitoba	459 646	37 014	342 937	452 192	512 286	583 739	1 530 793	3 918 607
Ontario – Superficie non réservée	231 619	78 496	58 454	393 859	657 648	187 475	1 742 065	3 349 616
Ontario – Superficie réservée	15 000	–	166 393	324 640	1 793	12 633	–	520 459
Total – Ontario	246 619	78 496	224 847	718 499	659 441	200 108	1 742 065	3 870 075
Saskatchewan – Superficie non réservée	46 317	14 007	9 915	53 791	341 286	173 794	739 070	1 378 180
Saskatchewan – Superficie réservée	30 552	–	11 641	31 765	5 275	4 267	18 838	102 338
Total – Saskatchewan	76 869	14 007	21 556	85 556	346 561	178 061	757 908	1 480 518
Minnesota – Superficie non réservée	534 093	13 962	200 572	1 172 595	752 301	630 073	2 621 299	5 924 895
Minnesota – Superficie réservée	52 876	–	188 554	132 091	134 795	4 836	–	513 152
Total – Minnesota	586 969	13 962	389 126	1 304 686	887 096	634 909	2 621 299	6 438 047
Ailleurs aux États-Unis – Superficie non réservée	167 647	6 228	1 818	43 579	324 278	158 803	1 396 486	2 098 839
Ailleurs aux États-Unis – Superficie réservée	34 669	–	12 967	6 086	–	–	–	53 722
Total – Ailleurs aux États-Unis	202 316	6 228	14 785	49 665	324 278	158 803	1 396 486	2 152 561
Total – Superficie non réservée	1 803 031	219 389	385 853	3 097 253	3 201 482	2 595 457	12 380 121	23 682 586
Total – Superficie réservée	479 595	–	957 624	772 660	251 776	25 365	37 615	2 524 635
Total du portefeuille	2 282 626	219 389	1 343 477	3 869 913	3 453 258	2 620 822	12 417 736	26 207 221

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue.
2. Tient compte des prorogations et des renouvellements lorsqu'une durée de contrat n'a pas été négociée.

Loyers du marché par région¹

	2015	2016	2017	2018	2019 et par la suite	Total
Alberta						
Loyers en vigueur	17,36 \$	18,29 \$	20,55 \$	20,56 \$	18,21 \$	18,68 \$
Loyers du marché	16,53	18,65	18,48	20,79	19,44	19,25
Variation	(4,8) %	1,9 %	(10,0) %	1,1 %	6,8 %	3,1 %
Incidence sur les produits ²	(243) \$	355 \$	(1 091) \$	170 \$	4 251 \$	3 442 \$
Colombie-Britannique						
Loyers en vigueur	19,64 \$	19,15 \$	11,59 \$	25,21 \$	13,62 \$	15,47 \$
Loyers du marché	18,93	19,54	11,67	25,24	13,94	15,71
Variation	(3,6) %	2,0 %	0,6 %	0,1 %	2,4 %	1,5 %
Incidence sur les produits ²	(42) \$	101 \$	15 \$	3 \$	294 \$	371 \$
Manitoba						
Loyers en vigueur	11,89 \$	10,48 \$	12,03 \$	8,07 \$	14,47 \$	12,23 \$
Loyers du marché	13,43	11,62	12,42	8,94	14,87	12,92
Variation	12,9 %	10,9 %	3,2 %	10,8 %	2,8 %	5,7 %
Incidence sur les produits ²	526 \$	517 \$	200 \$	507 \$	620 \$	2 370 \$
Ontario						
Loyers en vigueur	7,16 \$	8,06 \$	6,72 \$	9,83 \$	11,41 \$	9,50 \$
Loyers du marché	7,19	7,99	6,78	10,98	11,83	9,77
Variation	0,4 %	(0,8) %	0,9 %	11,6 %	3,7 %	2,9 %
Incidence sur les produits ²	7 \$	(48) \$	41 \$	229 \$	738 \$	967 \$
Saskatchewan						
Loyers en vigueur	16,37 \$	18,65 \$	9,43 \$	19,35 \$	15,76 \$	14,83 \$
Loyers du marché	21,32	20,11	10,34	19,78	16,26	15,55
Variation	30,2 %	7,9 %	9,7 %	2,2 %	3,2 %	4,9 %
Incidence sur les produits ²	107 \$	125 \$	316 \$	76 \$	380 \$	1 004 \$
Minnesota						
Loyers en vigueur	7,72 \$	5,85 \$	6,24 \$	9,76 \$	8,53 \$	7,66 \$
Loyers du marché	7,97	5,88	6,90	9,47	8,64	7,80
Variation	3,2 %	0,5 %	10,6 %	(3,0) %	1,3 %	1,8 %
Incidence sur les produits ²	95 \$	35 \$	587 \$	(185) \$	286 \$	818 \$
Ailleurs aux États-Unis						
Loyers en vigueur	27,67 \$	21,68 \$	19,67 \$	16,09 \$	21,80 \$	21,02 \$
Loyers du marché	29,15	23,96	20,45	16,66	23,44	22,44
Variation	5,4 %	10,5 %	4,0 %	3,5 %	7,5 %	6,8 %
Incidence sur les produits ²	22 \$	113 \$	254 \$	90 \$	2 279 \$	2 758 \$
Total du portefeuille						
Loyers en vigueur	11,66 \$	11,39 \$	11,26 \$	14,22 \$	14,67 \$	13,42 \$
Loyers du marché	12,02	11,70	11,36	14,56	15,38	13,91
Variation	3,0 %	2,7 %	0,8 %	2,4 %	4,9 %	3,7 %
Incidence sur les produits ²	472 \$	1 198 \$	322 \$	890 \$	8 848 \$	11 730 \$

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue.

2. Cette incidence se fonde sur l'écart entre les loyers en vigueur et les loyers du marché au cours de la période. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de façon linéaire.

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et six États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Au 30 septembre 2015, les cinq plus importants segments qui composent le portefeuille de la FPI (selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles) étaient les immeubles de bureaux de Calgary, les immeubles industriels de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de la région métropolitaine de Phoenix, les immeubles de bureaux de Winnipeg et les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles.

Rapport de gestion - Troisième trimestre de 2015 (suite)

Le segment des immeubles de bureaux de Calgary représente 15,9 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles pour le troisième trimestre de 2015 et 9,7 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au total, 41,3 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary sont situés dans le centre-ville, 22,6 % en périphérie de la ville et 36,1 % en banlieue. Le taux d'occupation direct global du marché des immeubles de bureaux de Calgary, tel qu'il a été publié par CBRE, s'élevait à 9,1 % au 30 septembre 2015, comparativement à 8,6 % au 30 juin 2015. Au 30 septembre 2015, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary était de 86,1 %, comparativement à 93,2 % au 30 juin 2015. Environ 6,0 % de cette baisse du taux d'occupation est attribuable à la libération des locaux occupés par AMEC Americas Ltd.; toutefois, tous les locaux qu'AMEC Americas Ltd. a libérés ont été loués à un nouveau locataire en vertu d'un contrat de location qui prendra effet en 2016. Pendant le reste de 2015, une superficie de 131 742 pieds carrés pourra être relouée, soit 0,5 % de la SLB du portefeuille global; 81,3 % de la superficie visée a déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou d'une nouvelle entente de location. Des contrats de location couvrant environ 46,5 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary viendront à échéance en 2019 ou par la suite. Les dix principaux locataires des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary selon la SLB (y compris un nouveau locataire au Heritage Square dont le contrat de location doit prendre effet en 2016) représentent près de la moitié de la superficie des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary, et la durée moyenne pondérée de leurs contrats de location est de 6,1 ans. La superficie moyenne par locataire des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary est d'environ 9 500 pieds carrés.

Délais d'expiration des contrats de location des immeubles de bureaux de Calgary (en pi²)¹

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels ²	2015	2016	2017	2018	2019 et par la suite	Total
Centre-ville – Superficie non réservée	130 040	17 829	15 706	199 900	205 283	128 691	311 535	1 008 984
Centre-ville – Superficie réservée	4 452	–	13 133	21 820	–	–	–	39 405
Total – Immeubles de bureaux du centre-ville	134 492	17 829	28 839	221 720	205 283	128 691	311 535	1 048 389
Périphérie – Superficie non réservée	26 339	102	–	43 185	5 613	109 555	383 267	568 061
Périphérie – Superficie réservée	6 462	–	–	–	–	–	–	6 462
Total – Immeubles de bureaux en périphérie	32 801	102	–	43 185	5 613	109 555	383 267	574 523
Banlieue – Superficie non réservée	42 713	8 337	8 973	38 964	48 332	43 525	486 795	677 639
Banlieue – Superficie réservée	144 119	–	93 930	–	–	–	–	238 049
Total – Immeubles de bureaux en banlieue	186 832	8 337	102 903	38 964	48 332	43 525	486 795	915 688
Total – Superficie non réservée	199 092	26 268	24 679	282 049	259 228	281 771	1 181 597	2 254 684
Total – Superficie réservée	155 033	–	107 063	21 820	–	–	–	283 916
Total – Immeubles de bureaux de Calgary	354 125	26 268	131 742	303 869	259 228	281 771	1 181 597	2 538 600

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue.

2. Tient compte des prorogations et des renouvellements lorsqu'une durée de contrat n'a pas été négociée.

Délais d'expiration des contrats de location des immeubles de bureaux à l'exclusion de Calgary (en pi²)¹

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels ²	2015	2016	2017	2018	2019 et par la suite	Total
Autres – Superficie non réservée	407 980	94 013	85 868	420 558	744 163	676 480	3 749 877	6 178 939
Autres – Superficie réservée	79 881	–	308 406	136 186	1 693	19 564	15 491	561 221
Total – Autres immeubles de bureaux	487 861	94 013	394 274	556 744	745 856	696 044	3 765 368	6 740 160

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue.

2. Tient compte des prorogations et des renouvellements lorsqu'une durée de contrat n'a pas été négociée.

Loyers du marché des immeubles de bureaux de Calgary¹

Les loyers du marché présentés dans le tableau ci-après reflètent les estimations de la direction concernant les taux de location actuels. Ils ne tiennent pas compte de l'incidence de l'inflation. Les loyers du marché des immeubles de bureaux de Calgary pour les 24 mois à venir sont examinés de façon continue afin de tenir compte des estimations de la direction concernant l'incidence de la récente baisse des prix du pétrole sur ce marché.

	2015	2016	2017	2018	2019 et par la suite	Total
Centre-ville						
Loyers en vigueur	20,18 \$	24,73 \$	26,09 \$	21,13 \$	23,44 \$	23,93 \$
Loyers du marché	18,53	19,04	19,98	21,83	23,59	21,22
Variation	(8,2) %	(23,0) %	(23,4) %	3,3 %	0,6 %	(11,3) %
Incidence sur les produits ²	(48) \$	(1 260) \$	(1 252) \$	91 \$	47 \$	(2 422) \$
Périphérie						
Loyers en vigueur	– \$	27,12 \$	25,50 \$	27,79 \$	16,88 \$	19,99 \$
Loyers du marché	–	23,03	24,50	24,81	23,45	23,71
Variation	– %	(15,1) %	(3,9) %	(10,7) %	38,9 %	18,6 %
Incidence sur les produits ²	– \$	(177) \$	(6) \$	(326) \$	2 520 \$	2 011 \$
Banlieue						
Loyers en vigueur	20,17 \$	16,22 \$	16,09 \$	17,62 \$	23,10 \$	21,51 \$
Loyers du marché	16,99	15,42	16,67	17,31	23,79	21,50
Variation	(15,8) %	(4,9) %	3,6 %	(1,8) %	3,0 %	(0,1) %
Incidence sur les produits ²	(327) \$	(31) \$	28 \$	(14) \$	335 \$	(9) \$
Total – Immeubles de bureaux de Calgary						
Loyers en vigueur	20,17 \$	23,98 \$	24,21 \$	23,18 \$	21,17 \$	22,13 \$
Loyers du marché	17,33	19,14	19,46	22,29	23,63	21,94
Variation	(14,1) %	(20,2) %	(19,6) %	(3,8) %	11,6 %	(0,9) %
Incidence sur les produits ²	(375) \$	(1 468) \$	(1 230) \$	(249) \$	2 902 \$	(420) \$

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue.

2. Cette incidence se fonde sur l'écart entre les loyers en vigueur et les loyers du marché au cours de la période. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de façon linéaire.

Loyers du marché des immeubles de bureaux à l'exclusion de Calgary¹

	2015	2016	2017	2018	2019 et par la suite	Total
Autres – Immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	16,58 \$	16,44 \$	17,56 \$	16,91 \$	17,74 \$	17,43 \$
Loyers du marché	17,79	17,67	18,31	17,34	18,61	18,29
Variation	7,3 %	7,5 %	4,3 %	2,5 %	4,9 %	4,9 %
Incidence sur les produits ²	477 \$	682 \$	565 \$	295 \$	3 283 \$	5 302 \$

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue.

2. Cette incidence se fonde sur l'écart entre les loyers en vigueur et les loyers du marché au cours de la période. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de façon linéaire.

Le segment des immeubles industriels de la région des villes jumelles représente 8,1 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles pour le troisième trimestre de 2015 et 19,1 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'occupation direct de ce marché des immeubles industriels, tel qu'il a été publié par CBRE, a varié, passant de 5,0 % au 30 juin 2015 à 5,5 % au 30 septembre 2015, et est assorti d'un taux d'occupation positif représentant une superficie de 825 855 pi² pour le trimestre. Selon CBRE, il s'agit du 21^{ème} trimestre d'affilée au cours duquel un taux d'occupation positif a été constaté pour ce marché. Les loyers moyens demandés sur le marché étaient de 5,19 \$ le pied carré, en hausse comparativement à 5,11 \$ le pied carré au 30 juin 2015. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille, compte non tenu des immeubles détenus en vue du réaménagement, était de 95,6 % au 30 septembre 2015, comparativement à 95,8 % au 30 juin 2015. Pendant le reste de 2015, une superficie de 311 760 pi² pourra être relouée, soit 1,2 % de la SLB du portefeuille global; des baux ont été signés relativement à 48,4 % des locaux qui deviennent vacants.

Le segment des immeubles de bureaux de Phoenix représente 6,7 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles pour le troisième trimestre de 2015 et 3,8 % du total du portefeuille en termes de SLB. Les loyers moyens demandés sur le marché étaient de 22,48 \$ le pied carré au 30 septembre 2015, en hausse comparativement à 22,06 \$ le pied carré au 30 juin 2015. Le taux d'occupation direct du marché des immeubles de bureaux de Phoenix, tel qu'il a été publié par CBRE, s'établissait à 20,0 % au 30 septembre 2015, comparativement à 20,1 % au 30 juin 2015. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 99,6 % au 30 septembre 2015, soit le même taux qu'au 30 juin 2015. Pendant le reste de 2015, une superficie de 11 883 pi² pourra être relouée, soit moins de 0,1 % de la SLB du portefeuille global; des baux ont été signés relativement à 100,0 % des locaux qui deviennent vacants.

Le segment des immeubles de bureaux de Winnipeg représente 6,6 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles pour le troisième trimestre de 2015 et 5,8 % du total du portefeuille au chapitre de la SLB. Les immeubles de bureaux d'Artis sont situés au centre-ville de Winnipeg, et plusieurs immeubles sont situés à l'intersection des rues Portage et Main ou près de cette intersection. Le taux d'occupation direct global dans le marché des immeubles de bureaux de Winnipeg, tel qu'il a été publié par Capital Commercial Real Estate, se chiffrait à 10,5 % au 30 septembre 2015, comparativement à 10,4 % au 30 juin 2015. Au 30 septembre 2015, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Winnipeg était de 91,2 %, contre 91,3 % au 30 juin 2015. Pendant le reste de 2015, une superficie de 215 340 pi² pourra être relouée, soit 0,8 % de la SLB du portefeuille global; 83,9 % de la superficie visée a déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou d'une nouvelle entente de location. Des contrats de location couvrant environ 48,2 % de la SLB des immeubles de bureaux de Winnipeg viendront à échéance en 2019 ou par la suite.

Le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles représente 6,0 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles pour le troisième trimestre de 2015 et 4,4 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'occupation direct de ce marché des immeubles de bureaux, tel qu'il a été publié par CBRE, a diminué, passant de 15,3 % au 30 juin 2015 à 15,0 % au 30 septembre 2015. CBRE a présenté un taux d'occupation positif représentant une superficie de 337 193 pi² pour le trimestre. Au 30 septembre 2015, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis dans la région des villes jumelles était de 88,8 %, contre 89,7 % au 30 juin 2015. Pendant le reste de 2015, une superficie de 77 366 pi² pourra être relouée, soit 0,3 % de la SLB du portefeuille global; des baux ont été signés relativement à 48,5 % des locaux qui deviennent vacants. Des contrats de location couvrant environ 50,3 % de la SLB des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles viendront à échéance en 2019 ou par la suite.

CHARGES DU SIÈGE SOCIAL

	Trimestres clos les				Périodes de neuf mois closes les			
	30 septembre 2015	2014	Variation	Variation en %	30 septembre 2015	2014	Variation	Variation en %
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	495 \$	316 \$	179 \$	56,6 %	1 632 \$	1 080 \$	552 \$	51,1 %
Frais de société ouverte	356	307	49	16,0 %	1 040	1 146	(106)	(9,2) %
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	302	403	(101)	(25,1) %	1 142	1 262	(120)	(9,5) %
Salaires et avantages	862	862	—	— %	2 643	2 341	302	12,9 %
Amortissement	183	143	40	28,0 %	559	429	130	30,3 %
Frais généraux et d'administration	530	436	94	21,6 %	1 405	1 321	84	6,4 %
Total des charges du siège social	2 728 \$	2 467 \$	261 \$	10,6 %	8 421 \$	7 579 \$	842 \$	11,1 %

Au cours du troisième trimestre de 2015, les charges du siège social se sont élevées à 2 728 \$ (8 421 \$ depuis le début de l'exercice), ou 2,0 % (2,1 % depuis le début de l'exercice), du total des produits, contre 2 467 \$ (7 579 \$ depuis le début de l'exercice), ou 2,0 % (2,0 % depuis le début de l'exercice), du total des produits au troisième trimestre de 2014.

CHARGES D'INTÉRÊTS

	Trimestres clos les				Périodes de neuf mois closes les			
	30 septembre 2015	2014	Variation	Variation en %	30 septembre 2015	2014	Variation	Variation en %
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	20 139 \$	22 461 \$	(2 322) \$	(10,3) %	62 821 \$	68 698 \$	(5 877) \$	(8,6) %
Débiteures ¹	4 366	3 836	530	13,8 %	13 067	10 078	2 989	29,7 %
Autres ¹	1 283	126	1 157	918,3 %	2 629	473	2 156	455,8 %
	25 788	26 423	(635)	(2,4) %	78 517	79 249	(732)	(0,9) %
Taux de change	1 729	523	1 206	230,6 %	4 374	1 629	2 745	168,5 %
Total des charges d'intérêts	27 517 \$	26 946 \$	571 \$	2,1 %	82 891 \$	80 878 \$	2 013 \$	2,5 %

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

Les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et les autres emprunts ont diminué en raison surtout du remboursement d'emprunts hypothécaires venant à échéance en 2014 et 2015. Les charges d'intérêts liées aux débetures ont augmenté principalement en raison de l'émission de débetures de premier rang non garanties de série A en 2014. La plupart des autres charges d'intérêts ont trait aux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties. Les coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires, à d'autres emprunts et aux débetures 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.

Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré de la FPI sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles au 30 septembre 2015 était de 3,98 %, une diminution comparativement à 4,18 % au 31 décembre 2014. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré au 30 septembre 2015 se chiffrait à 3,85 %, une baisse comparativement à 4,04 % au 31 décembre 2014.

Le ratio de couverture des intérêts de la FPI, qui s'entend du total des produits moins les charges d'exploitation des immeubles et les charges du siège social divisé par les charges d'intérêts, correspond à 2,94 fois (2,93 fois depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2015, par rapport à 2,84 fois (2,80 fois depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2014.

BÉNÉFICE NET (PERTE NETTE) LIÉ(E) AUX PARTICIPATIONS DANS DES COENTREPRISES

Au troisième trimestre de 2015, Artis a comptabilisé un bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises de 3 550 \$ (bénéfice net de 5 284 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à une perte nette de 472 \$ (bénéfice net de 117 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2014. Le bénéfice net (la perte nette) comprend les produits tirés des coentreprises de la FPI, déduction faite des charges d'exploitation liées aux immeubles, des charges d'intérêts et des profits ou des pertes liés à la juste valeur des immeubles de placement. Au troisième trimestre de 2015, Artis a comptabilisé un profit lié à la juste valeur des immeubles de placement détenus en coentreprise de 1 265 \$ (profit de 757 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à une perte de 1 362 \$ (perte de 2 287 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2014.

(PERTE) PROFIT LIÉ(E) 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 le compte de résultat 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, qui constitue des méthodes d'évaluation généralement reconnues. Les évaluations externes sont effectuées trimestriellement par rotation sur un cycle de quatre ans. Au troisième trimestre de 2015, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement s'est établie à 65 608 \$ (perte de 120 604 \$ depuis le début de l'exercice) contre un profit de 11 725 \$ (profit de 19 583 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2014. 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. La taille et la composition du portefeuille au troisième trimestre de 2015 diffèrent de sa taille et de sa composition au troisième trimestre de 2014. En raison de la volatilité des prix du pétrole, les loyers du marché prévus pour le marché des immeubles de bureaux de Calgary ont été réduits, ce qui a contribué à la perte liée à la juste valeur enregistrée au troisième trimestre de 2015. L'augmentation du taux de capitalisation du marché des immeubles de bureaux du centre-ville de Calgary a également contribué à la perte liée à la juste valeur au troisième trimestre de 2015.

PERTE DE CHANGE

Au troisième trimestre de 2015, Artis détenait de la trésorerie, des dépôts et des débetures de série G libellés en dollars américains. Ces actifs et ces passifs sont convertis en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du bilan. Ceci a donné lieu à une perte de change de 9 913 \$ (perte de 16 823 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2015, contre une perte de 4 834 \$ (perte de 17 595 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2014. La perte de change enregistrée au troisième trimestre de 2015 découle principalement du raffermissement du dollar américain et de ses répercussions sur la position de passif net des actifs et des passifs de la FPI libellés en dollars américains.

COÛTS DE TRANSACTION

Au cours du troisième trimestre de 2015, des coûts de transaction de 1 248 \$ (1 615 \$ depuis le début de l'exercice) ont été comptabilisés en charges, contre 162 \$ (1 646 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2014. Les coûts de transaction sont liés à l'acquisition d'immeubles de placement et de coentreprises.

(PERTE) PROFIT SUR INSTRUMENTS FINANCIERS

Artis a conclu plusieurs swaps de taux d'intérêt pour fixer efficacement les taux d'intérêt d'une tranche de la dette à taux variable. Au troisième trimestre de 2015, la FPI a comptabilisé une perte latente sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 3 612 \$ (perte de 5 970 \$ depuis le début de l'exercice), contre un profit latent de 860 \$ (perte de 5 228 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2014. La FPI prévoit maintenir ces emprunts hypothécaires et ces swaps de taux d'intérêt jusqu'à leur échéance.

AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

Au troisième trimestre de 2015, les autres éléments du résultat global comprenaient un profit de change latent de 65 038 \$ (profit de 120 305 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à un profit de 32 513 \$ (profit de 41 378 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2014. Les profits et pertes de change sont liés à l'investissement net de la FPI dans ses établissements à l'étranger situés aux États-Unis.

IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

La FPI se qualifie actuellement à titre de fiducie de fonds commun de placement et de fiducie de placement immobilier (« FPI ») 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.

Les filiales américaines de la FPI sont des fiducies de placement immobilier aux fins de l'impôt sur les bénéfices 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. Aussi la FPI n'a-t-elle pas comptabilisé de charge d'impôt exigible aux États-Unis. Les filiales américaines se voient imposer des retenues d'impôts de 30 % à 35 % sur leurs distributions au Canada. Toute retenue d'impôt payée est comptabilisée au titre des distributions correspondantes.

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 l'exercice, 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. De plus, les distributions déclarées comprennent une composante financée par le RRD.

	Trimestre clos les 30 septembre 2015	Période de neuf mois close les 30 septembre 2015	Exercice clos le 31 décembre 2014	Exercice clos le 31 décembre 2013
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	62 497 \$	173 045 \$	204 705 \$	194 507 \$
(Perte nette) bénéfice net	(23 447)	20 196	197 886	191 155
Distributions déclarées	41 904	125 025	161 330	146 459
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	20 593	48 020	43 375	48 048
(Insuffisance) excédent (de la perte nette) du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	(65 351)	(104 829)	36 556	44 696

L'objectif principal d'Artis est de fournir des distributions en espèces mensuelles stables, fiables et efficaces d'un point de vue fiscal. Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ont dépassé les distributions déclarées au cours des 13 derniers trimestres. L'insuffisance (de la perte nette) du bénéfice net par rapport aux distributions en 2015 est principalement attribuable à l'incidence des pertes liées à la juste valeur des immeubles de placement sans effet de trésorerie, à la conversion des devises et aux instruments financiers.

Au troisième trimestre de 2015, Artis a déclaré des distributions de 41 904 \$ (125 025 \$ depuis le début de l'exercice) aux porteurs de parts, dont une tranche de 8 078 \$ (24 412 \$ depuis le début de l'exercice) a été versée aux termes du RRD.

FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS

Conformément à l'Instruction générale 41-201 relative aux fiducies de revenu et autres placements indirects, Artis rapproche les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, en plus du bénéfice net (de la perte nette).

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et des flux de trésorerie liés aux opérations

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les		Variation en %	Périodes de neuf mois closes les		Variation en %
	30 septembre 2015	2014		30 septembre 2015	2014	
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	62 497 \$	62 974 \$		173 045 \$	150 697 \$	
Amortissement des biens et du matériel	(183)	(143)		(559)	(429)	
Amortissement d'emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	316	450		1 129	1 368	
Ajustement des loyers de façon linéaire	1 025	1 021		1 959	3 478	
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises	1 369	834		3 742	2 238	
(Profit) perte de change réalisé(e)	5 351	419		4 148	14 114	
Profit (perte) de change latent(e) lié(e) aux activités aux États-Unis	(2 279)	(1 454)		(1 808)	(9 148)	
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	(302)	(403)		(1 142)	(1 262)	
Accroissement de la composante passif des débetures	185	153		529	309	
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	(770)	(748)		(2 315)	(2 248)	
Autres avantages du personnel à long terme	(407)	—		(1 204)	—	
Coûts de transaction liés aux acquisitions	1 248	162		1 615	1 646	
Variations des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations	(8 688)	(9 899)		(4 374)	(4 568)	
Hausse des frais de location	442	246		1 430	852	
Distributions sur parts privilégiées	(4 638)	(4 423)		(13 753)	(13 201)	
Flux de trésorerie liés aux opérations	55 166 \$	49 189 \$	12,2 %	162 442 \$	143 846 \$	12,9 %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Revenus tirés de la résiliation de baux reçus des locataires						
Autres produits non récurrents ¹						
Reprises de loyers en raison de la résiliation de contrats de location comptabilisées de façon linéaire						
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements	53 360 \$	49 168 \$	8,5 %	157 298 \$	143 743 \$	9,4 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :						
De base	0,40 \$	0,36 \$	11,1 %	1,18 \$	1,09 \$	8,3 %
Dilués	0,39	0,35	11,4 %	1,15	1,07	7,5 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part, après ajustements :						
De base	0,39 \$	0,36 \$	8,3 %	1,15 \$	1,09 \$	5,5 %
Dilués	0,38	0,35	8,6 %	1,12	1,07	4,7 %
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :						
De base	137 919	135 563		137 275	131 373	
Dilué ²	148 455	146 245		147 785	142 034	

1. Produits tirés d'un règlement relatif à une restriction d'accès à un immeuble cédé antérieurement.

2. Dans la mesure où leur effet est dilutif, les options, les débetures convertibles, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée utilisée dans le calcul des flux de trésorerie liés aux opérations.

Les flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ont augmenté au troisième trimestre de 2015. Cette augmentation est attribuable aux acquisitions faites en 2014 et en 2015, à la croissance des produits tirés des immeubles comparables et à l'incidence du taux de change.

Rapport de gestion - Troisième trimestre de 2015 (suite)

Les tableaux ci-après illustrent le rapprochement du nombre moyen pondéré de parts ordinaires de base et de parts ordinaires diluées, ainsi que des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations dilués :

Rapprochement des parts ordinaires diluées			Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués		
	2015	Trimestres clos les 30 septembre 2014		2015	Trimestres clos les 30 septembre 2014
Parts de base	137 919	135 563	Flux de trésorerie liés aux opérations	55 166 \$	49 189 \$
Ajouter :			Ajouter :		
Options ¹	–	168	Options ¹	–	–
Débetures ¹	10 200	10 285	Débetures ¹	2 834	2 609
Parts assujetties à des restrictions ¹	329	229	Parts assujetties à des restrictions ¹	(174)	(27)
Parts différées ¹	7	–	Parts différées ¹	(5)	–
Parts diluées	148 455	146 245	Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	57 821 \$	51 771 \$

1. Les débetures convertibles de toutes les séries, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées ont eu un effet dilutif au troisième trimestre de 2015. Les options dans le cours, les débetures convertibles de toutes les séries et les parts assujetties à des restrictions ont eu un effet dilutif au troisième trimestre de 2014.

Rapprochement des parts ordinaires diluées			Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués		
	2015	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2014		2015	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2014
Parts de base	137 275	131 373	Flux de trésorerie liés aux opérations	162 442 \$	143 846 \$
Ajouter :			Ajouter :		
Options ¹	10	166	Options ¹	–	–
Débetures ¹	10 200	10 285	Débetures ¹	8 242	7 759
Parts assujetties à des restrictions ¹	295	210	Parts assujetties à des restrictions ¹	(277)	4
Parts différées ¹	5	–	Parts différées ¹	(7)	–
Parts diluées	147 785	142 034	Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	170 400 \$	151 609 \$

1. Les options dans le cours, les débetures convertibles de toutes les séries, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées ont eu un effet dilutif en 2015. Les options dans le cours, les débetures convertibles de toutes les séries et les parts assujetties à des restrictions ont eu un effet dilutif en 2014.

Rapprochement (de la perte nette) du bénéfice net selon les PCGR et des flux de trésorerie liés aux opérations

	Trimestres clos les 30 septembre		Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		Variation en %
	2015	2014		2015	2014	
(Perte nette) bénéfice net	(23 447) \$	56 817 \$		20 196 \$	141 275 \$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	3 558	2 733		9 923	7 714	
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	65 608	(11 725)		120 604	(19 583)	
Perte de change	9 913	4 834		16 823	17 595	
Coûts de transaction liés aux acquisitions	1 248	162		1 615	1 646	
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises	(1 130)	1 405		(366)	2 392	
Perte (profit) latent(e) sur instruments financiers	3 612	(860)		5 970	5 156	
Hausse des frais de location	442	246		1 430	852	
Distributions sur parts privilégiées	(4 638)	(4 423)		(13 753)	(13 201)	
Flux de trésorerie liés aux opérations	55 166 \$	49 189 \$	12,2 %	162 442 \$	143 846 \$	12,9 %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Revenus tirés de la résiliation de baux reçus des locataires	(170)	(21)		(4 320)	(103)	
Autres produits non récurrents ¹	(1 636)	–		(1 812)	–	
Reprises de loyers en raison de la résiliation de contrats de location comptabilisées de façon linéaire	–	–		812	–	
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements	53 360 \$	49 168 \$	8,5 %	157 298 \$	143 743 \$	9,4 %

1. Produits tirés d'un règlement relatif à une restriction d'accès à un immeuble cédé antérieurement.

FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS AJUSTÉS

Artis calcule les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés d'après les flux de trésorerie liés aux opérations pour la période, déduction faite des provisions pour les dépenses d'investissement et des frais de location normalisés, et excluant les ajustements de loyer comptabilisés sur une base linéaire et la charge de rémunération fondée sur des parts.

Les dépenses d'investissement réelles, qui ne génèrent pas de produits supplémentaires, pas plus qu'elles ne sont recouvrables auprès des locataires au cours des périodes futures, peuvent fluctuer et sont imprévisibles. La provision appliquée au calcul des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés reflète la meilleure estimation de la direction en ce qui a trait aux dépenses d'investissement annuelles qui sont raisonnables à long terme, d'après la composition des catégories d'actifs ainsi que l'âge et la qualité des immeubles du portefeuille d'Artis.

Les frais de location réels, qui comprennent les améliorations locatives qui ne sont pas des investissements, les déductions relatives aux locataires et les commissions de location, peuvent également fluctuer de par 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'échéance, la capacité à retenir les locataires et les conditions du marché local pour une année donnée. La provision appliquée au calcul des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés reflète l'estimation de la direction en ce qui a trait aux frais de location normalisés à long terme, d'après la composition des catégories d'actifs et des locataires et des conditions sur les marchés ciblés par Artis.

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les		Variation en %	Périodes de neuf mois closes les		Variation en %
	30 septembre 2015	30 septembre 2014		30 septembre 2015	30 septembre 2014	
Flux de trésorerie liés aux opérations	55 166 \$	49 189 \$		162 442 \$	143 846 \$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Réserve au titre des dépenses d'investissement	(1 406)	(1 280)		(4 107)	(3 761)	
Réserve au titre des frais de location	(5 623)	(5 121)		(16 426)	(15 045)	
Ajustements de loyers de façon linéaire ¹	(1 231)	(1 062)		(2 272)	(3 585)	
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	302	403		1 142	1 262	
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	47 208 \$	42 129 \$	12,1 %	140 779 \$	122 717 \$	14,7 %
Déduire les éléments suivants :						
Revenus tirés de la résiliation de baux reçus des locataires	(170)	(21)		(4 320)	(103)	
Autres produits non récurrents ²	(1 636)	–		(1 636)	–	
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements	45 402 \$	42 108 \$	7,8 %	134 823 \$	122 614 \$	10,0 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :						
De base	0,34 \$	0,31 \$	9,7 %	1,03 \$	0,93 \$	10,8 %
Dilués	0,34	0,31	9,7 %	1,01	0,92	9,8 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, après ajustements :						
De base	0,33 \$	0,31 \$	6,5 %	0,98 \$	0,93 \$	5,4 %
Dilués	0,33	0,31	6,5 %	0,97	0,92	5,4 %

1. Ce montant comprend les ajustements de loyers sur une base linéaire compris dans les placements de la FPI dans des coentreprises.

2. Produits tirés d'un règlement relatif à une restriction d'accès à un immeuble cédé antérieurement.

Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements, ont augmenté au troisième trimestre de 2015. Cette augmentation est attribuable aux acquisitions faites en 2014 et en 2015, à la croissance des produits tirés des immeubles comparables et à l'incidence du taux de change.

ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF

	30 septembre 2015	31 décembre 2014	Variation
Actifs non courants :			
Immeubles de placement et immeubles de placement en cours d'aménagement	5 216 276 \$	5 283 171 \$	(66 895) \$
Participations dans des coentreprises	169 133	98 072	71 061
Autres actifs non courants	19 656	21 644	(1 988)
Actifs courants :			
Trésorerie, équivalents de trésorerie et trésorerie détenue en fiducie	76 913	55 780	21 133
Immeuble de placement détenu en vue de la vente	167 879	–	167 879
Autres actifs courants	26 376	20 185	6 191
	5 676 233 \$	5 478 852 \$	197 381 \$

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

Le changement relatif aux immeubles de placement, aux immeubles de placement en cours d'aménagement et aux immeubles de placement détenus en vue de la vente est attribuable aux éléments suivants :

	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	Immeuble de placement détenu en vue de la vente	Total
Solde au 31 décembre 2014	5 201 489 \$	81 682 \$	– \$	5 283 171 \$
Ajouts :				
Dépenses d'investissement	10 750	16 250	–	27 000
Commissions de renouvellement des baux	6 154	71	–	6 225
Cessions	(50 371)	–	–	(50 371)
Reclassement des immeubles de placement en cours d'aménagement	67 426	(67 426)	–	–
Reclassement d'un immeuble de placement détenu en vue de la vente	(35 218)	–	35 218	–
Profit de change	92 790	1 172	–	93 962
Ajustement des loyers de façon linéaire	910	24	–	934
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	1 922	(107)	–	1 815
Perte liée à la juste valeur	(53 737)	(1 259)	–	(54 996)
Solde au 30 juin 2015	5 242 115	30 407	35 218	5 307 740
Ajouts :				
Acquisition	10 149	–	–	10 149
Dépenses d'investissement	9 042	7 456	52	16 550
Commissions de renouvellement des baux	4 050	93	714	4 857
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	(2 377)	2 377	–	–
Reclassement des immeubles de placement détenus en vue de la vente	(126 282)	–	126 282	–
Profit de change	96 941	1 420	2 609	100 970
Ajustement des loyers de façon linéaire	957	2	66	1 025
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	6 823	(49)	1 698	8 472
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur	(66 895)	47	1 240	(65 608)
Solde au 30 septembre 2015	5 174 523 \$	41 753 \$	167 879 \$	5 384 155 \$

Acquisitions

Les résultats d'exploitation des immeubles acquis sont inscrits dans les comptes de la FPI à compter de la date d'acquisition des immeubles. Artis a financé ces acquisitions au moyen des fonds en caisse et du produit d'emprunts hypothécaires nouveaux ou repris. Les acquisitions ont été comptabilisées selon la méthode de l'acquisition.

	Trimestres clos les				Périodes de neuf mois closes les			
	30 septembre 2015	2014	Variation	Variation en %	30 septembre 2015	2014	Variation	Variation en %
Contrepartie en trésorerie	10 149 \$	26 996 \$	(16 847) \$	(62,4) %	10 149 \$	86 273 \$	(76 124) \$	(88,2) %
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	-	(11)	11	(100,0) %	-	40 224	(40 224)	(100,0) %
Total	10 149 \$	26 985 \$	(16 836) \$	(62,4) %	10 149 \$	126 497 \$	(116 348) \$	(92,0) %

Dépenses d'investissement

Les immeubles de placement comprennent certaines dépenses d'investissement visant à soutenir les améliorations apportées aux bâtiments qui ne sont rattachées à aucun contrat de location ni à aucune tenure à bail spécifique. Les dépenses d'investissement visant l'augmentation des produits permettent d'accroître le potentiel de génération de produits des immeubles. Les dépenses d'investissement ne visant pas l'augmentation des produits concernent principalement des parcs de stationnement et des rénovations extérieures. Les dépenses d'investissement recouvrables peuvent être recouvrées auprès des locataires au cours de périodes futures.

	Trimestres clos les				Périodes de neuf mois closes les			
	30 septembre 2015	2014	Variation	Variation en %	30 septembre 2015	2014	Variation	Variation en %
Dépenses d'investissement visant l'augmentation des produits	7 760 \$	5 332 \$	2 428 \$	45,5 %	26 029 \$	15 355 \$	10 674 \$	69,5 %
Dépenses d'investissement recouvrables auprès des locataires	3 726	2 885	841	29,2 %	10 767	5 284	5 483	103,8 %
Dépenses d'investissement non recouvrables	5 064	4 558	506	11,1 %	6 754	6 884	(130)	(1,9) %
Total des dépenses d'investissement	16 550 \$	12 775 \$	3 775 \$	29,5 %	43 550 \$	27 523 \$	16 027 \$	58,2 %

Frais de location

Les mesures incitatives à la prise à bail comprennent les coûts engagés pour apporter des améliorations locatives dont bénéficie principalement le locataire, ainsi que des montants alloués aux locataires. Les commissions de renouvellement des baux représentent essentiellement des commissions versées à des courtiers. Au troisième trimestre de 2015, la FPI a engagé des mesures incitatives de 3 411 \$ et une commission de location de 1 200 \$ relativement au renouvellement du contrat de 12 ans avec PMC Sierra, Inc., qui débutera le 1^{er} octobre 2015.

	Trimestres clos les				Périodes de neuf mois closes les			
	30 septembre 2015	2014	Variation	Variation en %	30 septembre 2015	2014	Variation	Variation en %
Mesures incitatives à la prise à bail	12 030 \$	6 029 \$	6 001 \$	99,5 %	20 210 \$	14 124 \$	6 086 \$	43,1 %
Commissions de renouvellement des baux	4 857	2 297	2 560	111,4 %	11 082	6 120	4 962	81,1 %
Total	16 887 \$	8 326 \$	8 561 \$	102,8 %	31 292 \$	20 244 \$	11 048 \$	54,6 %

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Au 30 septembre 2015, la FPI avait quatre immeubles de placement d'une juste valeur de 167 879 \$, qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Ces immeubles ont été mis en vente auprès d'un courtier externe.

Profit de change

Au troisième trimestre de 2015, le profit de change sur les immeubles de placement s'est établi à 100 970 \$ (profit de 194 932 \$ depuis le début de l'exercice) en raison d'une fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien à la fin de la période, lequel est passé de 1,2474 au 30 juin 2015 à 1,3394 au 30 septembre 2015.

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

Au troisième trimestre de 2015, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur d'immeubles de placement de 65 608 \$ (perte de 120 604 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à un profit de 11 725 \$ (19 583 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2014. Du 31 décembre 2014 au 30 septembre 2015, la FPI a enregistré une augmentation d'environ quatre points de base de la moyenne pondérée des taux de capitalisation dans tout le portefeuille. En comparaison, du 31 décembre 2013 au 30 septembre 2014, la FPI a enregistré une compression d'environ un point de base de la moyenne pondérée des taux de capitalisation dans tout le portefeuille.

La perte liée à la juste valeur enregistrée au troisième trimestre de 2015 est essentiellement imputable à la réduction des loyers du marché prévus dans le marché des immeubles de bureaux de Calgary, laquelle tient à la volatilité des prix du pétrole, ainsi qu'à une augmentation du taux de capitalisation pour le marché des immeubles de bureaux du centre-ville de Calgary. La compression du taux de capitalisation pour les immeubles de catégorie A du marché des immeubles de bureaux de la région métropolitaine de Phoenix ainsi que la compression du taux de capitalisation pour les immeubles industriels de la région des villes jumelles ont contribué au profit lié à la juste valeur au cours du troisième trimestre de 2014.

Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement à l'aide de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale, qui sont des méthodes d'évaluation généralement reconnues. 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 4,50 % à 8,75 %. Le tableau ci-après présente les taux de capitalisation moyens et les fourchettes de taux utilisés pour les immeubles du portefeuille, en partant du principe que tous les immeubles ont été évalués selon la méthode de la capitalisation globale; ces taux sont ventilés par catégorie d'actifs et par pays.

	30 septembre 2015			31 décembre 2014		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux :						
États-Unis	8,25 %	5,75 %	6,59 %	8,50 %	6,00 %	6,85 %
Canada	7,75 %	5,25 %	6,35 %	8,00 %	5,25 %	6,19 %
Immeubles de bureaux – Total	8,25 %	5,25 %	6,41 %	8,50 %	5,25 %	6,34 %
Immeubles industriels :						
États-Unis	8,00 %	6,00 %	6,90 %	8,00 %	6,00 %	6,88 %
Canada	7,75 %	4,50 %	6,35 %	7,75 %	4,50 %	6,33 %
Immeubles industriels – Total	8,00 %	4,50 %	6,52 %	8,00 %	4,50 %	6,50 %
Commerces de détail :						
États-Unis	8,75 %	6,00 %	6,81 %	8,75 %	6,00 %	7,12 %
Canada	8,25 %	5,50 %	6,26 %	8,25 %	5,50 %	6,24 %
Commerces de détail – Total	8,75 %	5,50 %	6,29 %	8,75 %	5,50 %	6,29 %
Total :						
Portefeuille aux États-Unis	8,75 %	5,75 %	6,71 %	8,75 %	6,00 %	6,88 %
Portefeuille au Canada	8,25 %	4,50 %	6,32 %	8,25 %	4,50 %	6,23 %
Total du portefeuille	8,75 %	4,50 %	6,41 %	8,75 %	4,50 %	6,37 %

Participations dans des coentreprises

Au 30 septembre 2015, la FPI détenait des placements de 169 133 \$ dans des coentreprises, contre 98 072 \$ au 31 décembre 2014. Cette augmentation découle principalement de l'acquisition par la FPI d'une participation dans The Point at Inverness au premier trimestre de 2015 et du portefeuille Graham au troisième trimestre de 2015.

Billets à recevoir

Parallèlement à l'acquisition de la TransAlta Place en 2007, la FPI a acquis un billet à recevoir d'un montant de 31 000 \$. Le billet porte intérêt au taux de 5,89 % par année et est remboursable en divers versements mensuels du capital et des intérêts. Le billet est transférable au gré de la FPI et vient à échéance en mai 2023. Le solde impayé de tous les billets à recevoir s'élevait à 18 939 \$ au 30 septembre 2015, comparativement à 20 748 \$ au 31 décembre 2014.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 30 septembre 2015, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la FPI se chiffraient à 70 571 \$, contre 49 807 \$ au 31 décembre 2014. Il est prévu que le solde sera investi dans des immeubles de placement au cours des périodes à venir, utilisé aux fins du fonds de roulement ou appliqué au remboursement de la dette. La totalité de la trésorerie et des équivalents de trésorerie de la FPI est détenue dans des comptes courants ou des certificats de dépôt garantis par la banque.

PASSIF

	30 septembre 2015	31 décembre 2014	Variation
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 691 306 \$	1 868 857 \$	(177 551) \$
Débitures non garanties de premier rang	199 604	199 527	77
Débitures convertibles	205 291	189 573	15 718
Autres passifs non courants	2 401	1 144	1 257
Passifs courants :			
Partie à court terme des emprunts hypothécaires et autres emprunts	514 663	393 197	121 466
Autres passifs courants	117 046	97 249	19 797
Dette bancaire	175 073	300	174 773
	2 905 384 \$	2 749 847 \$	155 537 \$

Aux termes de la déclaration de fiducie de la FPI, le ratio d'endettement total de la FPI (à l'exclusion de l'endettement lié aux débitures convertibles) ne peut excéder 70 % de la valeur comptable brute. La valeur comptable brute correspond à la valeur comptable nette consolidée des actifs consolidés de la FPI, majorée du montant de l'amortissement cumulé des biens et du matériel, tels qu'ils sont présentés au bilan et dans les notes annexes.

Le ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute d'Artis s'établissait à 38,8 % au 30 septembre 2015, une baisse comparativement à 41,3 % au 31 décembre 2014.

	30 septembre 2015	31 décembre 2014	Variation
Valeur comptable brute	5 678 584 \$	5 480 644 \$	197 940 \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	2 205 969	2 262 054	(56 085)
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	38,8 %	41,3 %	(2,5) %
Passif lié aux actions privilégiées	353 \$	300 \$	53 \$
Valeur comptable des débitures	404 895	389 100	15 795
Dette bancaire	175 073	300	174 773
Total de la dette à long terme et de la dette bancaire	2 786 290 \$	2 651 754 \$	134 536 \$
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	49,1 %	48,4 %	0,7 %

La dette à long terme comprend les emprunts hypothécaires et les autres emprunts relatifs aux immeubles, ainsi que la valeur comptable des débitures non garanties de premier rang et des débitures convertibles émises par la FPI.

Le ratio des actifs non grevés sur les débitures de premier rang non garanties d'Artis correspondait à 2,7 fois au 30 septembre 2015, comparativement à 3,3 fois au 31 décembre 2014.

	30 septembre 2015	31 décembre 2014	Variation
Actifs non grevés ¹	1 004 413 \$	664 792 \$	339 621 \$
Débitures non garanties de premier rang	199 604	199 527	77
Facilités de crédit non garanties	175 073	-	175 073
Total de la dette non garantie	374 677 \$	199 527 \$	175 150 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	2,7	3,3	(0,6)

1. Incluent les soldes compris dans les participations de la FPI dans des coentreprises.

Emprunts hypothécaires et autres emprunts

Financement hypothécaire

Artis finance ses acquisitions en partie par la souscription ou la prise en charge d'emprunts hypothécaires. Par conséquent, la majorité des immeubles de placement de la FPI a été donnée en garantie aux termes de conventions d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts. Au troisième trimestre de 2015, des remboursements sur le capital de 14 849 \$ (44 728 \$ depuis le début de l'exercice) ont été effectués, contre 14 519 \$ (43 805 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2014.

Au troisième trimestre de 2015, Artis a refinancé deux emprunts hypothécaires qui venaient à échéance et a obtenu un nouveau financement hypothécaire relativement à un immeuble qui n'était pas grevé de charges auparavant, déduction faite des coûts de financement, pour un total de 12 407 \$. Le taux d'intérêt moyen pondéré de ces trois emprunts hypothécaires s'établissait à 2,33 %, et leur durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 5,0 ans.

La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était de 3,6 ans au 30 septembre 2015, par rapport à 3,9 ans au 31 décembre 2014.

Dettes hypothécaires à taux variable non couvertes

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. La direction estime qu'à divers moments, une pondération de 5 % à 15 % en instruments à taux variable dans le portefeuille permet de tirer parti des faibles taux d'intérêt tout en maintenant le risque global à un niveau modéré. L'intégralité de la dette hypothécaire à taux variable de la FPI consiste en une dette à terme et n'est pas remboursable à vue. La FPI peut conclure un refinancement ou des swaps de taux d'intérêt à tout moment et sans pénalité.

Au 30 septembre 2015, la FPI avait une dette hypothécaire à taux variable non couverte de 321 585 \$, contre 242 582 \$ au 31 décembre 2014. Cette augmentation est principalement imputable au renouvellement d'un emprunt hypothécaire auparavant couvert de 34 007 \$ qui porte désormais intérêt à un taux variable, à l'échéance d'un swap relatif à un emprunt hypothécaire auparavant couvert de 15 039 \$ et à l'incidence des taux de change de 34 790 \$, facteurs partiellement contrebalancés par les remboursements sur le capital de 4 833 \$ au cours de la période. La tranche de la dette hypothécaire à taux variable qui n'est pas couverte par les swaps de taux d'intérêt représentait 11,5 % du total de la dette au 30 septembre 2015, comparativement à 9,1 % au 31 décembre 2014.

Débetures non garanties de premier rang

Le tableau qui suit présente la série de débetures convertibles en circulation d'Artis.

	Émission	Échéance	Taux d'intérêt	30 septembre 2015		31 décembre 2014	
				Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série A	27 mars 2014 10 sept. 2014	27 mars 2019	3,753 %	199 604 \$	200 000 \$	199 527 \$	200 000 \$

Débetures convertibles

Le tableau qui suit présente les deux séries de débetures convertibles en circulation d'Artis.

	Émission	Échéance	Taux d'intérêt	30 septembre 2015		31 décembre 2014	
				Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série F	22 avr. 2010	30 juin 2020	6,00 %	85 297 \$	86 170 \$	85 180 \$	86 170 \$
Série G	21 avr. 2011	30 juin 2018	5,75 %	119 994	117 867	104 393	102 089
				205 291 \$	204 037 \$	189 573 \$	188 259 \$

La valeur comptable des débetures convertibles a augmenté de 15 718 \$ par rapport au 31 décembre 2014. Cette augmentation résulte principalement des opérations de change sur les débetures de série G.

Autres passifs courants

Les autres passifs courants comprennent les créiteurs et charges à payer, les dépôts de garantie et les loyers payés d'avance ainsi que les distributions à payer aux porteurs de parts, d'un montant de 13 106 \$, dont une tranche de 12 443 \$ a été versée subséquemment le 15 octobre 2015, et la tranche restante, le 30 octobre 2015. Au 30 septembre 2015, un montant de 175 073 \$ avait été prélevé sur les facilités de crédit à terme renouvelables non garanties de la FPI. Les montants prélevés sur ces facilités portent intérêt au taux préférentiel majoré de 0,70 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 %.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 41 844 \$ entre le 31 décembre 2014 et le 30 septembre 2015. Cette augmentation découle principalement d'un profit de change latent de 120 305 \$ inclus dans les autres éléments du résultat global, du bénéfice net de 20 196 \$ pour la période et de l'émission de parts pour un montant de 26 469 \$. Cette augmentation a été partiellement contrebalancée par des distributions de 125 333 \$ versées aux porteurs de parts.

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

Au troisième trimestre de 2015, Artis a généré des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation de 62 497 \$ (173 045 \$ depuis le début de l'exercice). Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ont contribué au financement de distributions aux porteurs de parts de 41 772 \$ (125 155 \$ depuis le début de l'exercice). Des flux de trésorerie de 14 849 \$ (44 728 \$ depuis le début de l'exercice) ont été affectés aux remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts.

Au troisième trimestre de 2015, des flux de trésorerie de 33 437 \$ (74 842 \$ depuis le début de l'exercice) ont été affectés aux améliorations aux bâtiments, à des mesures incitatives à la prise à bail et aux commissions de renouvellement des baux.

Au 30 septembre 2015, Artis disposait de 70 571 \$ de trésorerie et d'équivalents de trésorerie. La direction prévoit que les fonds en caisse seront investis dans des immeubles de placement au cours des périodes à venir, utilisés aux fins du fonds de roulement ou appliqués au remboursement de la dette.

La FPI détient deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 300 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme d'acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. Au 30 septembre 2015, la FPI avait prélevé un montant de 175 073 \$ sur ces facilités.

Au 30 septembre 2015, la FPI disposait de 52 propriétés qui n'étaient pas grevées de charges et de sept parcelles de terrain destinées à l'aménagement qui n'étaient pas grevées de charges, et qui représentaient une juste valeur de 1 004 413 \$.

À sa connaissance, Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, les paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts ou les clauses restrictives visant les emprunts au 30 septembre 2015.

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 grâce aux flux de trésorerie liés aux opérations, au produit du refinancement des emprunts hypothécaires, 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
Dette bancaire	175 073 \$	175 073 \$	– \$	– \$	– \$
Créiteurs et autres passifs ¹	88 476	88 476	–	–	–
Débentures convertibles ²	204 037	–	117 867	86 170	–
Débentures non garanties de premier rang ²	200 000	–	–	200 000	–
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	2 342 357	535 200	859 584	377 696	569 877
Total	3 009 943 \$	798 749 \$	977 451 \$	663 866 \$	569 877 \$

1. Incluent les soldes compris dans les participations de la FPI dans des coentreprises.

2. Il est présumé que les débentures ne sont pas converties ni remboursées avant l'échéance et qu'elles sont réglées en trésorerie à l'échéance.

Rapport de gestion - Troisième trimestre de 2015 (suite)

Les échéances des emprunts hypothécaires de la FPI, y compris les soldes dans les participations de la FPI dans des coentreprises, se présentaient 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
2015	146 680 \$	7,2 %	15 504 \$	162 184 \$	4,08 %
2016	407 882	20,0 %	54 568	462 450	3,72 %
2017	547 255	26,8 %	42 488	589 743	4,21 %
2018	166 065	8,1 %	31 401	197 466	3,63 %
2019	153 672	7,5 %	29 609	183 281	3,27 %
2020 et par la suite	619 559	30,4 %	127 674	747 233	3,37 %
Total	2 041 113 \$	100,0 %	301 244 \$	2 342 357 \$	3,81 %
Durée résiduelle moyenne pondérée en années					3,8

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

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

	T3 2015	T2 2015	T1 2015	T4 2014	T3 2014	T2 2014	T1 2014	T4 2013
Produits	135 150 \$	131 337 \$	132 258 \$	131 584 \$	125 425 \$	119 896 \$	123 653 \$	122 870 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	51 856	47 527	49 159	51 789	46 776	42 827	46 318	47 850
Bénéfice d'exploitation net	83 294	83 810	83 099	79 795	78 649	77 069	77 335	75 020
Autres produits (charges) :								
Charges du siège social	(2 728)	(2 831)	(2 862)	(2 682)	(2 467)	(2 582)	(2 530)	(2 704)
Charges d'intérêts	(27 517)	(27 478)	(27 896)	(27 668)	(26 946)	(27 342)	(26 590)	(26 443)
Produits d'intérêts	335	335	363	442	464	521	391	412
Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux participations dans des coentreprises	3 550	2 358	(624)	(4 104)	(472)	(165)	754	5 581
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(65 608)	(6 430)	(48 566)	19 248	11 725	18 565	(10 707)	(56 588)
(Perte) profit de change	(9 913)	3 637	(10 547)	(4 295)	(4 834)	(8 406)	(4 355)	(2 915)
Coûts de transaction	(1 248)	68	(435)	(844)	(162)	(1 396)	(88)	(314)
(Perte) profit sur instruments financiers	(3 612)	3 271	(5 629)	(3 281)	860	(2 792)	(3 224)	1 249
(Perte nette) bénéfice net	(23 447)	56 740	(13 097)	56 611	56 817	53 472	30 986	(6 702)
Autres éléments du résultat global :								
Profit (perte) de change latent(e)	65 038	(14 853)	70 119	25 466	32 513	(9 637)	18 502	14 563
Profit (perte) latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	–	43	(42)	–	–	–	–	–
Bénéfice global	41 591 \$	41 930 \$	56 980 \$	82 077 \$	89 330 \$	43 835 \$	49 488 \$	7 861 \$
(Perte nette) bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :								
De base	(0,20) \$	0,38 \$	(0,13) \$	0,38 \$	0,39 \$	0,37 \$	0,21 \$	(0,09) \$
Dilué(e)	(0,20)	0,37	(0,13)	0,37	0,38	0,36	0,21	(0,09)
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	38,8 %	39,0 %	40,6 %	41,3 %	41,4 %	42,8 %	44,1 %	45,4 %

Les activités d'acquisition et de cession, le taux de change et les revenus tirés de la résiliation de baux ont influé sur la tendance trimestrielle des produits et du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles. Les profits et les pertes liés à la juste valeur des immeubles de placement ont également influé sur le bénéfice net (la perte nette) et les montants par part.

Rapprochement (de la perte nette) du bénéfice net selon les PCGR et des flux de trésorerie liés aux opérations

(en milliers, sauf les montants par part)	T3 2015	T2 2015	T1 2015	T4 2014	T3 2014	T2 2014	T1 2014	T4 2013
(Perte nette) bénéfice net	(23 447) \$	56 740 \$	(13 097) \$	56 611 \$	56 817 \$	53 472 \$	30 986 \$	(6 702) \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	3 558	3 349	3 016	2 698	2 733	2 535	2 446	2 919
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	65 608	6 430	48 566	(19 248)	(11 725)	(18 565)	10 707	56 588
Perte (profit) de change	9 913	(3 637)	10 547	4 295	4 834	8 406	4 355	2 915
Coûts de transaction liés aux acquisitions	1 248	(68)	435	844	162	1 396	88	314
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises	(1 130)	(1 062)	1 826	5 123	1 405	1 085	(98)	(5 015)
Perte (profit) latent(e) sur instruments financiers	3 612	(3 271)	5 629	3 281	(860)	2 792	3 224	(1 249)
Hausse des frais de location	442	544	444	472	246	275	331	–
Distributions sur parts privilégiées	(4 638)	(4 547)	(4 568)	(4 461)	(4 423)	(4 370)	(4 408)	(4 366)
Flux de trésorerie liés aux opérations	55 166 \$	54 478 \$	52 798 \$	49 615 \$	49 189 \$	47 026 \$	47 631 \$	45 404 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Revenus tirés de la résiliation de baux reçus des locataires	(170)	(3 340)	(810)	(73)	(21)	(82)	–	(219)
Autres produits non récurrents ¹	(1 636)	–	–	–	–	–	–	–
Reprises de loyers en raison de la résiliation des contrats de location comptabilisées de façon linéaire	–	812	–	–	–	–	–	–
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements	53 360 \$	51 950 \$	51 988 \$	49 542 \$	49 168 \$	46 944 \$	47 631 \$	45 185 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,40 \$	0,40 \$	0,39 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,37 \$	0,36 \$
Dilués	0,39	0,39	0,38	0,36	0,35	0,35	0,36	0,35
Flux de trésorerie liés aux opérations par part, après ajustements :								
De base	0,39 \$	0,38 \$	0,38 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,37 \$	0,36 \$
Dilués	0,38	0,37	0,37	0,36	0,35	0,35	0,36	0,35
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :								
De base	137 919	137 275	136 618	136 055	135 563	131 098	127 369	126 728
Dilué ²	148 455	147 799	147 192	146 600	146 245	141 773	138 034	137 322

1. Produits tirés d'un règlement relatif à une restriction d'accès à un immeuble cédé antérieurement.

2. Dans la mesure où leur effet est dilutif, les options, les débetures convertibles, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée.

Les activités d'acquisition et de cession, le taux de change et les revenus liés à la résiliation de baux reçus de locataires au cours de la période influent sur les flux de trésorerie liés aux opérations et les résultats par part.

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés

(en milliers, sauf les montants par part)	T3 2015	T2 2015	T1 2015	T4 2014	T3 2014	T2 2014	T1 2014	T4 2013
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements	53 360 \$	51 950 \$	51 988 \$	49 542 \$	49 168 \$	46 944 \$	47 631 \$	45 185 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Réserve au titre des dépenses d'investissement	(1 406)	(1 350)	(1 351)	(1 344)	(1 280)	(1 225)	(1 256)	(1 247)
Réserve au titre des frais de location	(5 623)	(5 399)	(5 404)	(5 373)	(5 121)	(4 901)	(5 023)	(4 987)
Ajustements de loyers de façon linéaire ¹	(1 231)	(905)	(948)	(1 232)	(1 062)	(1 165)	(1 358)	(1 200)
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	302	298	542	378	403	386	473	489
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements	45 402 \$	44 594 \$	44 827 \$	41 971 \$	42 108 \$	40 039 \$	40 467 \$	38 240 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, après ajustements :								
De base	0,33 \$	0,32 \$	0,33 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,32 \$	0,30 \$
Dilués	0,33	0,32	0,32	0,31	0,31	0,30	0,31	0,30
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :								
De base	137 919	137 275	136 618	136 055	135 563	131 098	127 369	126 728
Dilués ²	148 119	147 475	146 819	146 256	145 848	141 383	137 654	137 154

1. Ce montant comprend les ajustements de loyers sur une base linéaire compris dans les placements de la FPI dans des coentreprises.
2. Dans la mesure où leur effet est dilutif, les débetures convertibles sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée.

Les activités d'acquisition et de cession et le taux de change au cours de la période influent sur les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés et les résultats par part ajustés.

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2015	2014	2015	2014
Frais de gestion des immeubles	82 \$	84 \$	246 \$	249 \$
Commissions de location inscrites à l'actif	8	8	88	79
Frais de gestion de projets inscrits à l'actif	—	4	—	14
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments inscrits à l'actif	1 122	2 918	6 151	4 842
Projets d'aménagement inscrits à l'actif	4 064	3 559	8 886	9 192
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	134	343	340	414
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	669	167	764	497
Frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières	900	29	1 276	366
Produits locatifs	(71)	(42)	(155)	(126)

Aux termes de conventions de gestion d'immeubles conclues avec Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest Management »), une société liée à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI, la FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des commissions de location et des frais de gestion de projet pour trois propriétés qui lui appartiennent. Le montant à payer au 30 septembre 2015 s'élevait à 28 \$ (29 \$ au 31 décembre 2014).

La FPI a engagé des coûts liés aux améliorations apportées à des bâtiments, aux projets d'aménagement et aux mesures incitatives à la prise à bail, qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd. (« Marwest Construction ») et à Marwest Development Corporation, des sociétés liées à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 30 septembre 2015 s'élevait à 2 654 \$ (3 253 \$ au 31 décembre 2014).

La FPI a engagé des frais liés au mobilier et aux agencements de bureau, qu'elle a payés à Marwest Construction. Le montant à payer au 30 septembre 2015 s'élevait à 27 \$ (45 \$ au 31 décembre 2014).

La FPI a engagé des frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières, qu'elle a versés à Fairtax Realty Advocates, une société contrôlée par des membres de la famille immédiate d'un des principaux dirigeants. Le montant à payer au 30 septembre 2015 était de 852 \$ (néant au 31 décembre 2014).

La FPI perçoit des loyers relatifs à des bureaux auprès de Marwest Management et de Fairtax Realty Advocates.

Ces transactions ont lieu dans le cours normal des activités et sont évaluées à la valeur d'échange, laquelle correspond au montant de la contrepartie, conformément à ce qui a été établi et convenu par les parties liées.

DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 5 novembre 2015, le solde des parts en circulation s'établissait comme suit :

Parts en circulation au 30 septembre 2015	138 258 274
Parts émises (RRD)	192 162
Parts en circulation au 5 novembre 2015	<u>138 450 436</u>

Au 5 novembre 2015, le solde des options en cours s'établissait comme suit :

	Options en cours	Options pouvant être exercées
Options à 14,10 \$ émises le 17 juin 2011	814 500	814 500
Options à 16,36 \$ émises le 13 avril 2012	1 508 000	1 131 375
	<u>2 322 500</u>	<u>1 945 875</u>

Au 5 novembre 2015, 331 373 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Aucun droit sur ces parts assujetties à des restrictions n'a été acquis.

Au 5 novembre 2015, 12 356 parts différées étaient en circulation. Les droits ont été acquis sur la totalité de ces parts différées, mais celles-ci ne sont pas encore rachetables.

Au 5 novembre 2015, 3 450 000 parts privilégiées de série A, 3 000 000 de parts privilégiées de série C, 4 000 000 de parts privilégiées de série E et 3 200 000 parts privilégiées de série G étaient en circulation.

PERSPECTIVES

Artis continue de cibler des commerces de détail, des immeubles de bureaux et des immeubles industriels de grande qualité dans l'Ouest canadien, ainsi que dans la région du Grand Toronto, en Ontario, et sur des marchés choisis des États-Unis.

Selon le rapport d'analyse économique globale de la Banque Scotia daté du 30 septembre 2015, le PIB réel devrait connaître une croissance de 1,0 % au Canada en 2015. Les prévisions de croissance du PIB pour 2015 sont de 1,9 % en Colombie-Britannique, de 1,9 % au Manitoba et de 2,0 % en Ontario, soit des taux nettement supérieurs à la moyenne canadienne. Les prévisions de croissance du PIB pour ces provinces en 2016 sont de 2,2 % en Colombie-Britannique, de 2,1 % au Manitoba et de 2,3 % en Ontario, soit des taux bien au-dessus de la moyenne nationale de 1,7 % pour 2016. Les prévisions de croissance du PIB en Saskatchewan sont de 0,1 % en 2015, tandis que la croissance du PIB en Alberta devrait diminuer de 1,5 %. Les prévisions pour ces provinces demeurent prudentes en raison de la volatilité des prix des marchandises. Nous nous attendons à ce que les taux d'occupation et les loyers en Alberta et en Saskatchewan (principalement les marchés des immeubles de bureaux) soient touchés à court et moyen termes, et nous surveillons étroitement ces marchés.

Le rapport d'analyse économique globale de la Banque Scotia prévoit également une croissance de 2,5 % et de 2,6 % du PIB réel aux États-Unis en 2015 et en 2016. La direction continue de surveiller les principaux indicateurs économiques dans nos marchés cibles, y compris le taux de chômage, lequel a enregistré un sain recul dans tous nos marchés cibles des États-Unis d'un exercice à l'autre (selon les données du Département du travail des États-Unis) et a reculé, passant de 5,9 % à 5,1 % d'un exercice à l'autre à l'échelle nationale. Compte tenu de la reprise de l'économie américaine et du raffermissement du dollar américain qui en a découlé, des prévisions favorables de croissance du PIB et de la baisse du taux de chômage, nous croyons qu'il sera possible de réaliser davantage d'occasions de croissance pendant le reste de 2015 et en 2016.

Dominion Bond Rating Service (« DBRS ») a maintenu la cote de qualité supérieure d'Artis, soit BBB (faible) avec perspectives stables. DBRS a également attribué une notation de Pfd3 (faible) avec perspectives stables aux parts privilégiées d'Artis. La direction prévoit qu'avec cette cote de qualité supérieure, les marchés des titres d'emprunt et des capitaux propres seront ouverts à de nouveaux financements durant le période restante de 2015 et en 2016. La direction prévoit également que les taux d'intérêt demeureront faibles à court et moyen termes, qu'ils augmenteront à long terme, mais lentement et de façon méthodique, et que les augmentations seront bien communiquées par les banques centrales. Compte tenu des faibles taux d'intérêt actuellement en vigueur au Canada et aux États-Unis, Artis continue d'estimer que le contexte est favorable à la prolongation de la durée d'un emprunt ou à la transformation d'un emprunt à taux variable en emprunt à taux fixe au moyen de swaps de taux d'intérêt. La direction s'attend à maintenir dans une fourchette de 5 % à 15 % le pourcentage du total de la dette de la FPI qui est assortie d'un taux variable et qui n'est pas couverte.

Les taux de capitalisation des immeubles commerciaux sont demeurés stables au cours des derniers mois, mais il y a une tendance à la compression. Le marché des immeubles de bureaux de Calgary a affiché une modeste hausse des taux de capitalisation, selon le Canadian Cap Rate Survey de CBRE pour le troisième trimestre de 2015, tandis que les autres catégories d'actifs immobiliers commerciaux de Calgary sont demeurées stables ou ont enregistré un léger recul. Pour ce qui est de l'avenir, si le repli observé dans le cycle des marchandises se maintient, la direction s'attend à ce que le taux de capitalisation puisse augmenter davantage dans des marchés connexes. En ce qui concerne les taux de capitalisation dans les autres marchés cibles d'Artis, la direction ne prévoit pas de changements importants, mais compte tenu de la quantité de capitaux disponibles pour investir dans l'immobilier commercial, la tendance à la compression des taux de capitalisation devrait se maintenir. En 2015, Artis continuera de rechercher avec discernement des occasions d'acquisition d'immeubles visant à augmenter la valeur réalisée dans ses marchés cibles au Canada et aux États-Unis et, lorsqu'il sera prudent de le faire, elle investira dans des occasions d'aménagement à rendement élevé dans ces marchés.

La direction prévoit que, malgré l'incidence de la récente chute des prix des marchandises et ses répercussions sur certains marchés touchés par les prix du pétrole, l'ensemble des bases économiques du marché immobilier au Canada et aux États-Unis demeureront stables en 2015 et en 2016 et que la progression du rendement des immeubles d'Artis sera comparable aux prévisions de croissance modérée des marchés qu'elle cible. Artis continuera de se concentrer sur les possibilités de croissance à l'interne, en misant sur les occasions relatives aux loyers inférieurs au marché et au réaménagement et au repositionnement sélectifs des immeubles bien situés dans nos principaux marchés, grâce à des projets d'amélioration des immeubles, à de nouvelles constructions et à l'agrandissement d'immeubles du portefeuille actuel.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Au 30 septembre 2015, Artis disposait de 70 571 \$ en trésorerie et équivalents de trésorerie et d'un montant de 124 927 \$ disponible sur ses facilités de crédit à terme renouvelables. Les transactions réalisées après le 30 septembre 2015 sont les suivantes :

- La FPI a prélevé un montant de 47 000 \$ sur sa facilité de crédit à terme renouvelable et a remboursé un montant de 12 000 \$ US.
- La FPI a remboursé six emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant de 47 821 \$.
- La FPI a cédé l'immeuble 605 Waterford, un immeuble de bureaux situé dans la région des villes jumelles, au Minnesota. L'immeuble a été vendu au prix de 31 500 \$ US.
- La FPI a acquis la Canadian Pacific Plaza, un immeuble de bureaux situé dans la région des villes jumelles, au Minnesota. Le prix d'achat s'est élevé à 68 550 \$ US, et il a été réglé au moyen des fonds en caisse et d'un financement hypothécaire sur 8 ans repris et assorti d'un taux d'intérêt effectif de 3,39 % par an.
- La FPI a cédé l'immeuble Wellington Green, un immeuble de bureaux situé dans la région métropolitaine de Vancouver, en Colombie-Britannique. L'immeuble a été vendu au prix de 16 685 \$.
- La FPI a conclu une entente visant la cession d'un immeuble de commerce de détail en Alberta. Le prix de vente de cet immeuble se chiffre à 2 700 \$. La FPI prévoit que la clôture de la cession aura lieu en novembre 2015.
- La FPI a déclaré une distribution en espèces mensuelle de 0,09 \$ par part pour le mois d'octobre 2015.
- La FPI a déclaré une distribution en espèces trimestrielle de 0,3125 \$ par part privilégiée de série G pour le trimestre se clôturant le 31 octobre 2015.

RISQUES ET INCERTITUDES

PROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES

Tous les placements dans des biens immobiliers sont soumis à des éléments de risque et subissent l'incidence de bon nombre de facteurs, notamment la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, l'offre et la demande de locaux à louer, ainsi que la concurrence que livrent les autres immeubles présentant des locaux inoccupés. Les immeubles de la FPI sont situés dans cinq provinces canadiennes et dans six États américains, et la majorité des immeubles, mesurés selon la SLB, sont dans la province d'Alberta et dans l'État du Minnesota. Par conséquent, les immeubles de la FPI subissent l'incidence de facteurs qui influent sur leurs marchés immobiliers respectifs. Ces facteurs peuvent différer de ceux qui ont une incidence sur les marchés immobiliers ailleurs au Canada et aux États-Unis.

TAUX D'INTÉRÊT ET FINANCEMENT PAR EMPRUNT

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 à ce 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 aux facilités de crédit à terme renouvelables, aux emprunts hypothécaires et aux 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. Une proportion de 68,5 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 17,0 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt. Au 30 septembre 2015, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris une dette bancaire, de 871 825 \$ (637 842 \$ au 31 décembre 2014). Au 30 septembre 2015, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 375 167 \$ de la dette à taux variable (394 960 \$ au 31 décembre 2014). 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.

La FPI a un ratio des emprunts hypothécaires garantis, des autres emprunts et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute de 38,8 %, en baisse comparativement à 41,3 % au 31 décembre 2014. Le ratio de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute de la FPI s'est établi à 49,1 %, comparativement à 48,4 % au 31 décembre 2014. Une tranche d'environ 7,2 % des emprunts hypothécaires d'Artis, incluant les emprunts hypothécaires compris dans les participations de la FPI dans des coentreprises, vient à échéance en 2015, et une tranche de 20,0 %, en 2016. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2015 et en 2016.

RISQUE DE 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 cherchant à acquérir des immeubles de catégories d'actif 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 2 196 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 4,2 ans. La FPI tire approximativement 60,1 % de ses produits bruts des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est MTS Allstream Inc., une filiale de Manitoba Telecom Services Inc. qui est un des plus importants fournisseurs de services téléphoniques, de services Internet, de services de transmission de données et de télévision au Canada. Manitoba Telecom Services Inc. est inscrite à la Bourse de Toronto, et ses produits annuels pour 2014 étaient supérieurs à 1,6 G\$. Le deuxième plus important locataire, selon les produits bruts, est Graham Group Ltd., fournisseur de solutions de construction dont les produits annuels dépassent les 2 G\$. Graham Group Ltd., qui compte plus de 1300 employés, offre des services de construction générale, de conception et de construction, de gestion de construction et de partenariats public-privé (PPP) au sein de secteurs commercial, industriel, des infrastructures, du terrassement et de la maçonnerie, et elle possède des bureaux dans l'ensemble de l'Amérique du Nord.

Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts¹

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
MTS Allstream Inc.	1,9 %	322	1,2 %	7,4
Graham Group Ltd.	1,5 %	243	1,0 %	18,8
DirecTV, LLC	1,3 %	257	1,0 %	9,8
Stantec Consulting, Ltd.	1,1 %	129	0,5 %	7,8
Shoppers Drug Mart	1,0 %	164	0,6 %	7,6
Bellatrix Exploration Ltd.	1,0 %	94	0,4 %	8,3
TransAlta Corporation	1,0 %	336	1,3 %	7,7
Telvent Canada Ltd.	1,0 %	98	0,4 %	7,9
TD Canada Trust	0,9 %	134	0,5 %	4,8
CB Richard Ellis, Inc.	0,9 %	119	0,5 %	3,0
Home Depot	0,9 %	163	0,6 %	6,8
IHS Global Canada Ltd.	0,9 %	78	0,3 %	3,3
Canada Institute for Health Info.	0,8 %	92	0,4 %	9,9
Sobeys	0,8 %	198	0,8 %	4,4
Fairview Health Services	0,7 %	179	0,7 %	7,9
PMC Sierra, Inc.	0,7 %	134	0,5 %	12,0
Birchcliff Energy	0,7 %	59	0,2 %	2,2
3M Canada Company	0,7 %	319	1,3 %	4,5
Bell Canada	0,7 %	80	0,3 %	0,9
Cara Operations Limited	0,7 %	100	0,4 %	13,3
Total	19,2 %	3 298	12,9 %	7,9

1. Excluant les immeubles détenus en vue d'un réaménagement.
2. Total des produits bruts en dollars canadiens et américains.

Organismes gouvernementaux locataires selon les produits bruts¹

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	3,4 %	539	2,1 %	7,1
Gouvernement provincial	2,9 %	465	1,9 %	3,4
Organismes municipaux	0,5 %	131	0,5 %	11,7
Total	6,8 %	1 138	4,5 %	6,1
Durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (pour l'ensemble du portefeuille)				4,2

1. Excluant les immeubles détenus en vue d'un réaménagement.
2. Total des produits bruts en dollars canadiens et américains.

RISQUE ASSOCIÉ AU 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'échéance 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 commerces de détail, les immeubles de bureaux et les immeubles industriels, ce qui entraînerait un accroissement du risque de non-renouvellement des contrats de location venant à échéance à court terme.

Le tableau ci-après présente l'échéancier du portefeuille :

Échéance	Canada					États-Unis			Total
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Sask.	Ont.	Immeubles de bureaux de Calgary	Minnesota	Autres	
2015	1,1 %	0,2 %	1,3 %	0,1 %	0,9 %	0,5 %	1,4 %	0,1 %	5,1 %
2016	3,8 %	1,0 %	1,8 %	0,3 %	2,7 %	1,2 %	5,0 %	0,2 %	14,8 %
2017	2,1 %	0,7 %	2,0 %	1,3 %	2,5 %	1,0 %	3,2 %	1,2 %	13,0 %
2018	2,8 %	0,4 %	2,2 %	0,7 %	0,8 %	1,1 %	2,4 %	0,6 %	9,9 %
2019	2,9 %	0,9 %	0,7 %	0,3 %	1,7 %	0,8 %	2,1 %	0,9 %	9,5 %
2020	1,9 %	0,4 %	1,0 %	0,1 %	2,0 %	0,2 %	2,1 %	0,7 %	8,2 %
2021 et par la suite	8,3 %	2,3 %	3,8 %	2,4 %	2,9 %	3,5 %	5,9 %	3,6 %	29,2 %
Baux au mois	0,2 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,3 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,8 %
Locaux libres	2,4 %	0,3 %	1,4 %	0,3 %	1,0 %	1,3 %	1,3 %	0,1 %	6,8 %
Travaux d'aménagement/de réaménagement	0,0 %	0,0 %	0,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,2 %	0,8 %	2,7 %
Total	25,5 %	6,3 %	15,0 %	5,6 %	14,8 %	9,7 %	24,6 %	8,2 %	100,0 %

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et six États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. En termes de bénéfice opérationnel net lié aux immeubles, les cinq principaux segments qui composent le portefeuille de la FPI par municipalité et par type d'actif sont les immeubles de bureaux de Calgary, les immeubles industriels de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de la région métropolitaine de Phoenix, les immeubles de bureaux de Winnipeg et les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles.

RISQUE FISCAL

La Loi de l'impôt comprend 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 l'exercice clos le 31 décembre 2014 et la période de neuf mois close le 30 septembre 2015. Toutefois, rien ne garantit que la FPI continuera d'être en mesure de respecter les exceptions relatives aux FPI à l'avenir, afin que la FPI ne soit pas assujettie à l'impôt en vertu des règles relatives aux EIPD.

La Loi de l'impôt décrit aussi les restrictions concernant les activités et les placements permis aux fonds communs de placement. Les fiducies non constituées en société doivent également se soumettre à un certain nombre de tests techniques visant leurs placements et leur revenu. Rien ne garantit que la FPI sera en mesure de continuer à respecter ces restrictions en tout temps.

La FPI exerce des activités aux États-Unis par l'entremise de deux fiducies de placement immobilier américaines qui sont financées par la FPI par la voie de titres de capitaux propres, de titres de créance sous forme de billets payables à la FPI et d'actions privilégiées. Si l'Internal Revenue Service ou un tribunal détermine que les billets et les intérêts connexes devraient être traités différemment aux fins de l'impôt, la capacité de la FPI de générer des bénéfices aux États-Unis pour le Canada pourrait être touchée de manière défavorable.

RISQUE DE 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 une partie de ce risque, les emprunts de la FPI relatifs à ses immeubles aux États-Unis ainsi que les débentures de série G sont libellés en dollars américains, ce qui lui procure une couverture naturelle. Les parts privilégiées de série C de la FPI sont également libellées en dollars américains.

AUTRES RISQUES

Outre les risques décrits précédemment, la FPI Artis est exposée à plusieurs autres risques, dont des risques concernant le manque de liquidité des placements immobiliers ainsi que les risques liés aux pertes générales non assurées et aux éventuelles questions d'ordre environnemental.

La FPI peut également être exposée à des risques liés aux baux pour les immeubles dans lesquels la FPI détient une participation, aux marchés boursiers, à la responsabilité des porteurs de parts, à la disponibilité des flux de trésorerie, aux fluctuations des distributions en espèces, aux modifications apportées à la législation et à la dépendance de la FPI envers le personnel clé.

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Les méthodes comptables qui, selon la direction de la FPI, font le plus appel à ses estimations et à son jugement sont présentées dans le rapport de gestion de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Normes comptables nouvelles ou révisées adoptées au cours de la période

En novembre 2013, l'IASB a modifié IAS 19, *Avantages du personnel*. Cette modification clarifie les exigences liées à la façon dont les cotisations doivent être rattachées aux périodes de service, et entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2014. Cette modification n'a eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés.

Modifications futures des méthodes comptables

En mai 2014, l'IASB a modifié IFRS 11, *Partenariats*. Cette modification clarifie la façon dont l'acquisition d'intérêts dans des entreprises communes est comptabilisée, et elle entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016. La FPI ne s'attend pas à ce que cette modification ait une incidence significative sur les états financiers consolidés.

En mai 2014, l'IASB a publié IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* (« IFRS 15 »). IFRS 15 présente un modèle unique en cinq étapes fondé sur des principes devant être appliqués à la comptabilisation des produits tirés de contrats avec des clients. IFRS 15 remplace IAS 11, *Contrats de construction*, IAS 18, *Produits des activités ordinaires*, IFRIC 13, *Programmes de fidélisation de la clientèle*, IFRIC 15, *Contrats de construction de biens immobiliers*, et SIC 31, *Produits des activités ordinaires – Opérations de troc impliquant des services de publicité*. IFRS 15 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

En mai 2014, l'IASB a modifié IAS 16, *Immobilisations corporelles*. Cette modification clarifie les modes acceptables d'amortissement et entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016. La FPI ne s'attend pas à ce que cette modification ait une incidence significative sur les états financiers consolidés.

La version définitive d'IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »), a été publiée par l'IASB en juillet 2014 et remplacera IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »). IFRS 9 établit les principes pour la comptabilisation, le classement et l'évaluation des actifs et des passifs financiers. IFRS 9 utilise une approche unique pour établir si un actif financier est évalué à son coût amorti ou à sa juste valeur, remplaçant ainsi les multiples choix de classement selon IAS 39. Cette approche est fondée sur la manière dont une entité gère ses instruments financiers et sur les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers. IFRS 9 conserve la plupart des exigences d'IAS 39 concernant les passifs financiers. La modification la plus importante est la suivante : lorsqu'une entité choisit d'évaluer un passif financier à la juste valeur, les profits ou les pertes découlant des variations du risque de crédit de l'instrument doivent être comptabilisés dans les autres éléments du résultat global. IFRS 9 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

En décembre 2014, l'IASB a modifié IAS 1, *Présentation des états financiers*. La modification a été apportée dans le cadre de l'initiative concernant les informations à fournir de l'IASB visant à clarifier les exigences relatives à la présentation et aux informations à fournir. Elle entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette modification.

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 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 la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI (comme il est défini dans le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu qu'en date du 30 septembre 2015, la conception de notre contrôle interne à l'égard de l'information financière 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 IFRS. Aucune faiblesse importante n'a été décelée dans le contrôle interne à l'égard de l'information financière.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION

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

Au 30 septembre 2015, une évaluation de la conception des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI a été effectuée sous la supervision et avec la participation de la direction, notamment le chef de la direction et le chef des finances (comme l'exige le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu que la conception des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI étaient efficaces pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015.