



Rapport de gestion

Premier trimestre de 2016

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 – Premier trimestre de 2016

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Le présent rapport de gestion portant sur la situation financière et les résultats d'exploitation d'Artis Real Estate Investment Trust doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités pour les trimestres clos les 31 mars 2016 et 2015 et les états financiers consolidés annuels audités pour les exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014, y compris les notes annexes, de la FPI. Sauf indication contraire, « Artis », la « FPI », « nous », « notre » et « nos » désignent Artis Real Estate Investment Trust et ses activités consolidées. Ce rapport de gestion a été préparé en tenant compte des transactions et des événements importants survenus jusqu'au 5 mai 2016, 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.

La FPI a des propriétés comprises dans sa participation dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Le présent rapport de gestion a été préparé en tenant compte des participations qu'Artis détient dans toutes ses propriétés sur une base proportionnelle (la « quote-part »). La direction est d'avis que la présentation sur une base proportionnelle est représentative de la performance, de la situation financière et d'autres mesures opérationnelles d'Artis. Artis présente un rapprochement avec ses états financiers consolidés dans les rubriques intitulées « Analyse des résultats d'exploitation » et « Analyse de la situation financière » du présent rapport de gestion. Tous les chiffres sont présentés sur une base proportionnelle, sauf indication contraire. Pour plus de détails sur la quote-part d'Artis, se reporter à l'avis concernant les mesures non définies par les PCGR ci-dessous.

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, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés et la quote-part 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 »).

Rapport de gestion – Premier trimestre de 2016

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Artis calcule le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comme des produits, moins les charges d'exploitation des immeubles telles que les services publics, les réparations, l'entretien et les impôts fonciers. 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.

Artis comptabilise ses coentreprises dans ses états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence conformément aux IFRS. La quote-part comprend la participation d'Artis dans des coentreprises en fonction du pourcentage de sa participation, en plus des montants selon ses états financiers consolidés.

Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles, les flux de trésorerie liés aux opérations, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés et la quote-part ne sont pas des mesures définies par les IFRS. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles, les flux de trésorerie liés aux opérations, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés et la quote-part 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, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés et la quote-part établis par Artis peuvent ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs.

TABLE DES MATIÈRES

APERÇU	4
Principal objectif	4
Survol du premier trimestre	5
Sommaire du portefeuille	6
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	9
ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION	11
Produits et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	12
Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	12
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par catégorie d'actifs	14
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par région	14
Taux d'occupation du portefeuille	15
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	16
Charges générales	24
Charges d'intérêts	25
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	25
Profit (perte) de change	25
Perte sur instruments financiers	26
Autres éléments du résultat global	26
Impôt sur le résultat	26
Flux de trésorerie liés aux opérations	26
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	28
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	30
Actif	31
Passif	33
Capitaux propres	36
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	36
Distributions	36
Sources de financement	36
Obligations contractuelles	37
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	38
TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES	40
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	41
PERSPECTIVES	41
Événements postérieurs à la date du bilan	42
RISQUES ET INCERTITUDES	43
Propriété des immeubles	43
Taux d'intérêt et financement par emprunt	43
Risque de crédit et répartition des locataires	44
Risque associé au renouvellement des contrats de location	45
Risque fiscal	46
Risque de change	46
Autres risques	46
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	46
CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES	46
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	47
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	47
Contrôles et procédures de communication de l'information	48

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 régie par ces lois. La FPI a été créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 8 novembre 2004, dont la dernière modification et mise à jour a eu lieu le 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 mai 2016, il y avait 139 739 671 parts, 2 265 250 options, 13 650 000 parts privilégiées, 371 673 parts assujetties à des restrictions et 27 182 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 fournir des 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 au moyen de la constitution et de la gestion efficace d'un portefeuille d'actifs immobiliers commerciaux de qualité.

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 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 son objectif principal. Ces stratégies sont mises en œuvre en tenant compte des conditions actuelles liées à l'économie et au marché :

- **Propriété d'actifs stratégiques.** Le portefeuille d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels d'Artis est composé d'immeubles situés à des emplacements stratégiques et diversifiés sur des marchés principaux et secondaires choisis au Canada et aux États-Unis. La direction d'Artis assure l'analyse continue de la performance de ses actifs et des fondamentaux pertinents de ses marchés cibles. Elle cerne les occasions d'acquisitions relatives, aménage des biens immobiliers de nouvelle génération et cède les actifs qui ne cadrent pas avec sa stratégie à long terme.
- **Gestion financière prudente.** Artis adopte une approche prudente à long terme à l'égard de la gestion financière qui se caractérise par la gestion rigoureuse de son bilan et la gestion prudente de ses mesures financières comme les ratios d'endettement, les ratios de couverture des intérêts, les ratios de distribution et les mesures par part. Artis réduit au minimum le risque lié aux taux d'intérêt en ayant recours à diverses sources de capital et en échelonnant les échéances de sa dette. Un vaste accès à des liquidités est requis pour qu'Artis puisse s'acquitter de ses obligations en matière de distribution et exercer ses activités courantes, qui comprennent le réinvestissement dans le portefeuille, la réalisation d'acquisitions relatives et le financement de projets d'aménagement.
- **Croissance disciplinée.** La direction d'Artis s'efforce de tirer la plus grande valeur possible de son portefeuille grâce à la gestion efficace des actifs, ce qui comprend les initiatives en matière de location axées sur le maintien de taux d'occupation élevés et la réalisation du profit correspondant à l'écart entre les taux de location en vigueur et les taux de location du marché. La direction d'Artis crée de la valeur grâce à des initiatives portant sur le réaménagement d'actifs stratégiques et l'accroissement d'immeubles, ainsi qu'à de nouveaux projets d'aménagement. Les nouveaux aménagements offrent à Artis l'occasion 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.

SURVOL DU PREMIER TRIMESTRE

Jusqu'à maintenant, 2016 a été un exercice occupé pour Artis. Bien qu'aucune acquisition ou cession n'ait été conclue au cours du premier trimestre, des progrès importants ont été réalisés relativement à diverses initiatives de réinvestissement du capital et à de nouveaux projets d'aménagement qui sont actuellement en cours. Au cours du trimestre, nous avons eu le plaisir d'annoncer un projet important à Winnipeg, au Manitoba, qui comprendra le renouvellement de l'extérieur du mur-rideau et de la barrière environnementale du siège social d'Artis, situé au 360 Main Street, ainsi que des plans visant une tour adjacente résidentielle et commerciale à usage mixte au 300 Main Street. Le projet de renouvellement de l'extérieur du 360 Main Street devrait commencer au printemps 2016, tandis que nous prévoyons dévoiler des renseignements plus détaillés concernant le nouvel aménagement du 300 Main Street plus tard en 2016.

Malgré les signes d'amélioration qui ont été observés dernièrement en ce qui a trait aux prix du pétrole, ces derniers demeurent relativement faibles et continuent d'avoir une incidence sur l'économie en Alberta. Par conséquent, nous prévoyons encore que nos actifs situés dans cette province, et en particulier notre portefeuille d'immeubles de bureaux de Calgary, connaîtront certaines difficultés d'ici à ce que les prix des marchandises augmentent et se stabilisent. Nous estimons que tôt ou tard, si les prix du pétrole continuent d'exercer des pressions sur l'économie de l'Alberta, nos immeubles de commerce de détail et nos immeubles industriels de la province pourraient également être touchés. Dans l'intervalle, nous continuons de surveiller étroitement notre portefeuille d'immeubles de bureaux de Calgary et le secteur immobilier albertain en général, et nous nous concentrons sur des initiatives proactives visant à conclure de nouveaux contrats de location et à retenir les locataires et sur la réduction au minimum des risques.

Nos actifs qui sont situés aux États-Unis, qui comptent pour 30,5 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au premier trimestre de 2016, continuent d'afficher un rendement solide. En raison de la vigueur de nos marchés américains et de la performance de ces actifs, le conseil des fiduciaires maintient le pourcentage cible des immeubles aux États-Unis, soit 35,0 % du total du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles. Ce pourcentage sera atteint progressivement grâce à une démarche disciplinée en matière d'expansion qui comprendra l'acquisition d'immeubles et de nouveaux aménagements.

Après la fin du trimestre, nous avons augmenté le montant total de nos facilités de crédit renouvelables non garanties à 500 000 \$. Ces facilités de crédit nous offrent l'accès à une source de capital souple assortie d'un faible taux d'intérêt.

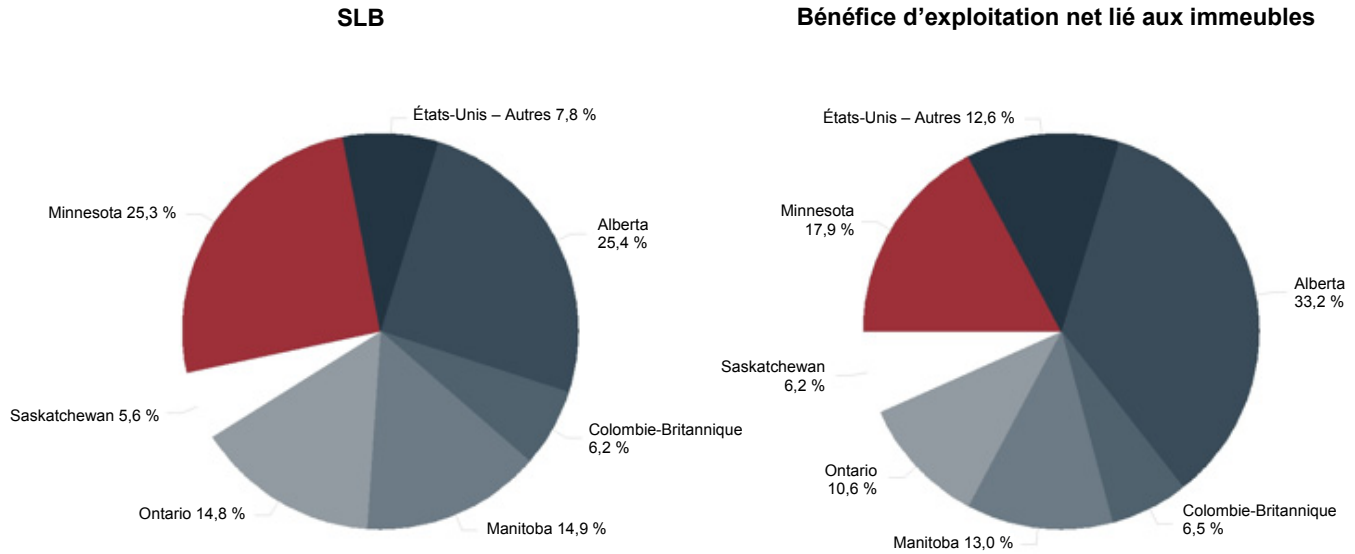
Progrès en matière de développement durable

Le développement durable demeure l'une des grandes priorités d'Artis. Nous nous engageons à accroître l'efficacité énergétique de nos immeubles et à réduire notre empreinte écologique. Au 31 mars 2016, nous avons réalisé des progrès importants en matière de développement durable et à ce jour, 21 de nos immeubles ont reçu la certification LEED, 51 de nos immeubles sont conformes aux normes BESt (Building Environmental Standards) de la Building Owners and Managers Association (BOMA), et 22 de nos immeubles ont reçu la certification Energy Star. Le développement durable continuera d'être une priorité élevée pour Artis à l'avenir.

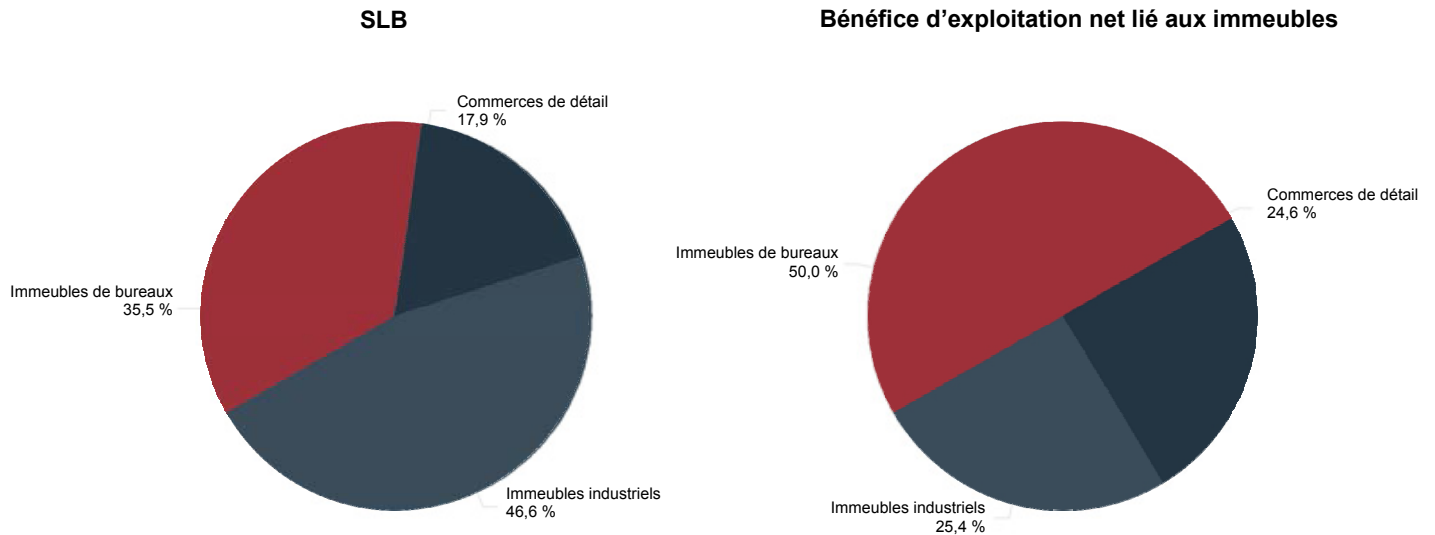
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 31 mars 2016, le portefeuille de la FPI était composé de 252 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



Portefeuille par catégorie d'actifs au 31 mars 2016 (en milliers de pi²)¹

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue	% de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation %	Pourcentage réservé ²
Portefeuille canadien :							
Immeubles de bureaux :							
Immeubles de bureaux	Calgary	Alberta	20	2 538	9,7 %	82,2 %	91,0 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	1	48	0,2 %	91,7 %	91,7 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	7	1 085	4,1 %	88,5 %	88,6 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	3	462	1,7 %	92,6 %	92,6 %
	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 %	74,5 %	76,4 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	10	1 517	5,8 %	88,4 %	88,8 %
Immeubles de bureaux – Total			47	6 217	23,7 %	86,7 %	90,4 %
Commerces de détail :							
Commerces de détail	Calgary	Alberta	7	531	2,0 %	96,4 %	96,9 %
	Cranbrook	C.-B.	1	288	1,1 %	97,4 %	97,4 %
	Edson	Alberta	1	20	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Estevan	Sask.	2	174	0,7 %	91,9 %	91,9 %
	Fort McMurray	Alberta	8	194	0,7 %	96,7 %	100,0 %
	Grande Prairie	Alberta	5	362	1,4 %	96,6 %	96,6 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	6	507	2,0 %	98,5 %	98,5 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	1	165	0,6 %	94,8 %	94,8 %
	Lethbridge	Alberta	1	53	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Medicine Hat	Alberta	1	162	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Nanaimo	C.-B.	3	74	0,3 %	52,4 %	52,4 %
	Regina	Sask.	8	533	2,0 %	97,1 %	97,1 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	0,8 %	100,0 %	100,0 %
	Westbank/West Kelowna	C.-B.	3	433	1,7 %	99,6 %	99,6 %
	Whistler	C.-B.	1	30	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	6	649	2,5 %	97,4 %	98,6 %
Commerces de détail – Total			57	4 394	16,8 %	96,7 %	97,1 %
Immeubles industriels :							
Immeubles industriels	Airdrie	Alberta	1	28	0,1 %	63,4 %	63,4 %
	Calgary	Alberta	9	670	2,6 %	96,4 %	96,4 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	11	1 282	4,9 %	94,7 %	94,7 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	30	2 503	9,6 %	93,8 %	95,3 %
	Région du Grand 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	327	1,2 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	29	1 742	6,6 %	91,0 %	94,1 %
Immeubles industriels – Total			90	6 919	26,4 %	94,0 %	95,3 %
Total du portefeuille au Canada			194	17 530	66,9 %	92,1 %	94,0 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles de bureaux :							
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	4	634	2,4 %	96,1 %	96,6 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	6	1 002	3,8 %	99,6 %	99,6 %
	New Hartford	New York	1	123	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	5	1 336	5,1 %	92,6 %	93,2 %
Immeubles de bureaux – Total			16	3 095	11,8 %	95,9 %	96,2 %
Commerces de détail :							
Commerces de détail	Région des villes jumelles	Minnesota	7	298	1,1 %	97,7 %	97,7 %
Immeubles industriels :							
Immeubles industriels	Région du Grand Phoenix	Arizona	1	99	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	31	4 664	17,8 %	95,8 %	95,9 %
Immeubles industriels – Total			32	4 763	18,2 %	95,9 %	96,0 %
Total du portefeuille aux États-Unis			55	8 156	31,1 %	96,0 %	96,1 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			249	25 686	98,0 %	93,3 %	94,7 %

1. Excluant les immeubles détenus en vue du réaménagement et les nouveaux aménagements en cours.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 mars 2016 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	Taux d'occupation en %
Immeubles industriels	Région des villes jumelles	Minnesota	1	120	0,5 %	Crosstown North	— %
Immeubles industriels	Région des villes jumelles	Minnesota	1	208	0,8 %	Northpoint Industrial Building	41,2 %
Immeubles détenus en vue du réaménagement – Total			2	328	1,3 %		26,1 %

Crosstown North, un immeuble industriel situé dans la région des villes jumelles, au Minnesota, est une installation de transbordement initialement 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 libéré les locaux qu'il louait, donnant ainsi à Artis l'occasion de réaménager et de convertir cet immeuble d'ancienne génération afin d'accueillir un seul locataire ou plusieurs locataires. Les plans d'architecture et les travaux préliminaires de préparation de l'immeuble en vue de son réaménagement sont en cours.

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 du Grand Phoenix	Arizona	1	187	0,7 %	Park Lucero Phase I	100,0 %	48,4 %
Immeubles industriels	Houston	Texas	—	—	—	Park 8Ninety Phase 1	50,0 %	— %
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 31 mars 2016 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 du Grand Phoenix, en Arizona. Les travaux d'aménagement relatifs à ce projet seront exécutés en plusieurs phases. La première phase, qui est achevée, consiste en trois immeubles industriels dont la superficie totalise 208 000 pi². 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 pi². L'ensemble du projet devrait totaliser 608 000 pi² une fois les travaux achevés.

Artis détient une parcelle de terrain d'une superficie de 127 acres, appelée Park 8Ninety, qui est située dans le sous-marché industriel du sud-ouest, à Houston, au Texas. On prévoit aménager ce terrain en plusieurs phases pour la construction d'immeubles industriels de nouvelle génération d'une superficie de 1 800 000 pi². Artis possède une participation de 95 % dans la Phase I de ce projet. Une fois les travaux achevés, le terrain devrait comprendre trois immeubles d'une superficie totale d'environ 330 000 pi². Les travaux de construction de la phase I devraient être achevés au quatrième trimestre de 2016.

Nouveaux projets d'aménagement

Artis détient une parcelle de terrain de 12 acres située à Winnipeg, au Manitoba, appelée Linden Ridge Shopping Centre II. Cette parcelle est adjacente au Linden Ridge Shopping Centre, un immeuble de commerces de détail également détenu par Artis. Un bail foncier a été négocié avec un locataire d'envergure nationale à l'égard d'une superficie de 9 acres sur ce terrain. Artis a la possibilité d'aménager 35 000 pi² supplémentaires sur les trois acres restantes du terrain.

Artis détient une parcelle de terrain d'une superficie de 10 acres pour un futur projet d'aménagement dans la grande région de Denver, au Colorado. La première phase de ce projet devrait comprendre l'aménagement d'un immeuble de bureaux de catégorie A de 120 000 pi². Cet immeuble, dont une superficie totale de 320 000 pi² peut être aménagée, est situé sur l'autoroute I-25 avec un accès direct au système léger sur rail et il est adjacent à l'immeuble de DirecTV, un immeuble de bureaux qui appartient à Artis.

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 pi², et la première phase devrait comprendre environ 300 000 pi². La date de début de la construction de ce projet n'a pas encore été déterminée.

Des plans d'aménagement sont en cours en ce qui a trait à un immeuble résidentiel et commercial à usage mixte de 40 étages situé près de l'intersection de la Portage Avenue et de la Main Street, à Winnipeg, au Manitoba. Le site est situé au 300 Main Street et est adjacent au siège social d'Artis situé au 360 Main Street. Des renseignements supplémentaires liés à cet aménagement devraient être dévoilés plus tard en 2016.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les		Variation	Variation en %
	2016	31 mars 2015		
Produits	139 053 \$	134 746 \$	4 307 \$	3,2 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	85 296	84 532	764	0,9 %
Bénéfice net (perte nette)	38 774	(13 097)	51 871	(396,1) %
Bénéfice (perte) de base par part ordinaire	0,25	(0,13)	0,38	(292,3) %
Bénéfice (perte) dilué(e) par part ordinaire	0,24	(0,13)	0,37	(284,6) %
Distributions aux porteurs de parts ordinaires	37 614 \$	36 916 \$	698 \$	1,9 %
Distributions par part ordinaire	0,27	0,27	—	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations	53 608 \$	52 798 \$	810 \$	1,5 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part	0,38	0,38	—	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ¹	53 608	51 988	1 620	3,1 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part, après ajustements ¹	0,38	0,37	0,01	2,7 %
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution après ajustements ¹	71,1 %	73,0 %		(1,9) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	44 704 \$	45 637 \$	(933) \$	(2,0) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part	0,32	0,33	(0,01)	(3,0) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements ¹	44 704	44 827	(123)	(0,3) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, après ajustements ¹	0,32	0,32	—	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements – ratio de distribution ¹	84,4 %	84,4 %		— %

¹ Le calcul tient compte des ajustements liés aux revenus tirés de la résiliation de baux.

Les acquisitions effectuées et les projets d'aménagement et de réaménagement achevés en 2015 de même que l'incidence du taux de change ont contribué à l'augmentation des produits, du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles et des flux de trésorerie liés aux opérations du premier trimestre de 2016. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés du premier trimestre de 2016 ont également été touchés par un changement apporté au calcul de la réserve au titre des frais de location d'Artis.

	31 mars 2016	31 décembre 2015	Variation en %
Ratio de la dette totale sur la valeur comptable brute selon les états financiers consolidés :			
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	39,9 %	39,9 %	— %
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	51,7 %	51,4 %	0,3 %
Ratio de la dette totale sur la valeur comptable brute selon la quote-part :			
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	41,3 %	41,2 %	0,1 %
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	52,7 %	52,4 %	0,3 %
Total de l'actif	5 584 575 \$	5 651 280 \$	(1,2) %
Total des passifs financiers non courants	2 150 368	2 227 769	(3,5) %

DISTRIBUTIONS

Artis a déclaré des distributions de 42 210 \$ aux porteurs de parts au premier trimestre de 2016, dont une tranche de 7 747 \$ a été versée au moyen du réinvestissement des distributions, aux termes du régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts (le « RDD ») d'Artis.

ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Les tableaux suivants fournissent un rapprochement entre les comptes consolidés de résultat préparés conformément aux IFRS dans les états financiers consolidés de la FPI et sa quote-part.

	Trimestres clos les 31 mars					
	2016			2015		
	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total de la quote-part	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total de la quote-part
Produits	132 994 \$	6 059 \$	139 053 \$	132 258 \$	2 488 \$	134 746 \$
Charges :						
Charges d'exploitation liées aux immeubles	28 764	1 673	30 437	28 678	772	29 450
Impôts fonciers	22 244	1 076	23 320	20 481	283	20 764
	51 008	2 749	53 757	49 159	1 055	50 214
Bénéfice d'exploitation net	81 986	3 310	85 296	83 099	1 433	84 532
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(3 638)	—	(3 638)	(2 862)	—	(2 862)
Charges d'intérêts	(27 276)	(1 097)	(28 373)	(27 896)	(371)	(28 267)
Produits d'intérêts	298	—	298	363	—	363
Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux participations dans des coentreprises	243	(243)	—	(624)	624	—
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	(13 151)	(1 970)	(15 121)	(48 566)	(1 686)	(50 252)
Profit (perte) de change	6 154	—	6 154	(10 547)	—	(10 547)
Coûts de transaction	(39)	—	(39)	(435)	—	(435)
Perte sur instruments financiers	(5 803)	—	(5 803)	(5 629)	—	(5 629)
Bénéfice net (perte nette)	38 774	—	38 774	(13 097)	—	(13 097)
Autres éléments du résultat global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :						
(Perte) profit de change latent(e)	(53 610)	(6 914)	(60 524)	58 487	11 632	70 119
(Perte) profit de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises	(6 914)	6 914	—	11 632	(11 632)	—
Autres éléments du résultat global qui ne seront pas reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :						
Profit (perte) latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	9	—	9	(42)	—	(42)
	(60 515)	—	(60 515)	70 077	—	70 077
Total (de la perte globale) du bénéfice global	(21 741) \$	— \$	(21 741) \$	56 980 \$	— \$	56 980 \$

¹. Ajustement visant à refléter les placements dans les coentreprises sur une base proportionnelle.

PRODUITS ET BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES

	Trimestres clos les 31 mars		Variation	Variation en %
	2016	2015		
Produits				
Loyers de base, stationnement et autres produits	95 617 \$	92 229 \$	3 388 \$	
Charges d'exploitation et recouvrements d'impôts fonciers	46 314	43 915	2 399	
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	(4 074)	(3 156)	(918)	
Ajustements de loyers de façon linéaire	1 196	948	248	
Revenus tirés de la résiliation de baux	—	810	(810)	
	139 053	134 746	4 307	3,2 %
Charges				
Charges d'exploitation liées aux immeubles	30 437	29 450	987	
Impôts fonciers	23 320	20 764	2 556	
	53 757	50 214	3 543	7,1 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	85 296 \$	84 532 \$	764 \$	0,9 %

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 principalement 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 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.

ANALYSE DU BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES COMPARABLES

La comparaison des immeubles comparables comprend seulement les immeubles de placement stables détenus le 1^{er} janvier 2015 et exclut les immeubles cédés après le 1^{er} janvier 2015 et les immeubles détenus en vue du réaménagement.

	Trimestres clos les 31 mars		Variation	Variation en %
	2016	2015		
Produits				
Produits	132 218 \$	131 296 \$		
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers				
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	51 465	50 107		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	80 753	81 189	(436) \$	(0,5) %
Ajouter (déduire) les ajustements aux produits sans effet de trésorerie :				
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	4 000	3 006		
Ajustements des loyers de façon linéaire	(886)	(947)		
Bénéfice d'exploitation net des immeubles moins les ajustements aux produits sans effet de trésorerie	83 867 \$	83 248 \$	619 \$	0,7 %

Au premier trimestre de 2016, les produits tirés de la résiliation de baux liés à des locataires importants, lesquels se sont établis à néant, comparativement à 689 \$ au premier trimestre de 2015, 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 31 mars		Variation	Variation en %
	2016	2015		
Immeubles de bureaux	41 835 \$	43 582 \$	(1 747) \$	(4,0) %
Commerces de détail	20 870	20 170	700	3,5 %
Immeubles industriels	21 162	19 496	1 666	8,5 %
Total	83 867 \$	83 248 \$	619 \$	0,7 %

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région

	Trimestres clos les 31 mars		Variation	Variation en %
	2016	2015		
Alberta	28 148 \$	30 938 \$	(2 790) \$	(9,0) %
Colombie-Britannique	5 723	5 628	95	1,7 %
Manitoba	10 969	10 668	301	2,8 %
Ontario	9 169	9 104	65	0,7 %
Saskatchewan	4 841	4 568	273	6,0 %
Minnesota	14 369	12 985	1 384	10,7 %
Ailleurs aux États-Unis	10 648	9 357	1 291	13,8 %
Total	83 867 \$	83 248 \$	619 \$	0,7 %

Le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis à Calgary a diminué de 2 270 \$ au premier trimestre de 2016, ou 15,6 %. Une tranche d'environ 2 155 \$ 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 du 1^{er} avril 2016.

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par pays

	Trimestres clos les 31 mars		Variation	Variation en %
	2016	2015		
Canada	58 850 \$	60 906 \$	(2 056) \$	(3,4) %
États-Unis	25 017	22 342	2 675	12,0 %
Total	83 867 \$	83 248 \$	619 \$	0,7 %

Le portefeuille d'Artis aux États-Unis a augmenté de 193 \$ US au premier trimestre de 2016, ou 1,1 %, compte non tenu de l'incidence du taux de change.

Taux d'occupation des immeubles comparables

Région	Aux 31 mars		Catégorie d'actifs	Aux 31 mars	
	2016	2015		2016	2015
Alberta	90,1 %	94,8 %	Immeubles de bureaux	89,5 %	94,4 %
Colombie-Britannique	94,5 %	93,6 %	Commerces de détail	96,9 %	94,2 %
Manitoba	91,1 %	89,0 %	Immeubles industriels	94,7 %	92,9 %
Ontario	92,8 %	91,8 %			
Saskatchewan	97,8 %	93,8 %	Total	93,2 %	93,7 %
Minnesota	95,2 %	95,8 %			
Ailleurs aux États-Unis	99,5 %	96,7 %			
Total	93,2 %	93,7 %			

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

Au premier trimestre de 2016, les produits et le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles ont augmenté dans les segments des immeubles de commerces de détail et des immeubles industriels par rapport au premier trimestre de 2015. Cette augmentation est principalement attribuable aux acquisitions effectuées et aux projets d'aménagement et de réaménagement achevés en 2015 et à l'incidence du taux de change. Au premier trimestre de 2016, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles du secteur des immeubles de bureaux a diminué, principalement en raison de la faillite d'un locataire important au Concorde Corporate Centre, d'un bail venu à échéance au Heritage Square et des cessions du 1045 Howe Street, de Willingdon Green, du 605 Waterford Park et de l'immeuble Mosaic Office. Tous les locaux libérés au Heritage Square ont été loués à un nouveau locataire à compter du 1^{er} avril 2016.

	Trimestres clos les 31 mars					
	2016			2015		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	74 782 \$	31 015 \$	33 204 \$	74 492 \$	30 510 \$	29 705 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	32 215	10 016	11 526	30 060	9 532	10 622
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	42 567 \$	20 999 \$	21 678 \$	44 432 \$	20 978 \$	19 083 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	50,0 %	24,6 %	25,4 %	52,6 %	24,8 %	22,6 %

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

Au premier trimestre de 2016, les produits et le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles ont augmenté au Manitoba, en Saskatchewan, au Minnesota et ailleurs aux États-Unis par rapport au premier trimestre de 2015. Cette augmentation est principalement attribuable aux acquisitions effectuées et aux projets d'aménagement et de réaménagement achevés en 2015 et à l'incidence du taux de change. Au premier trimestre de 2016, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a reculé en Alberta, principalement en raison d'un bail venu à échéance au Heritage Square et des revenus tirés de la résiliation de baux au premier trimestre de 2015, en Colombie-Britannique, principalement en raison des cessions du 1045 Howe Street et de Willingdon Green en 2015, et en Ontario, principalement en raison de la faillite d'un locataire important au Concorde Corporate Centre. Tous les locaux libérés au Heritage Square ont été loués à un nouveau locataire à compter du 1^{er} avril 2016.

Trimestre clos le 31 mars 2016

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	43 964 \$	8 688 \$	19 578 \$	15 360 \$	7 619 \$	27 274 \$	16 518 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	15 630	3 149	8 526	6 329	2 331	12 001	5 791
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	28 334 \$	5 539 \$	11 052 \$	9 031 \$	5 288 \$	15 273 \$	10 727 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	33,2 %	6,5 %	13,0 %	10,6 %	6,2 %	17,9 %	12,6 %

Trimestre clos le 31 mars 2015

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	46 758 \$	9 998 \$	17 902 \$	15 684 \$	7 007 \$	22 861 \$	14 497 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	15 023	3 760	7 775	6 581	2 308	10 061	4 706
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	31 735 \$	6 238 \$	10 127 \$	9 103 \$	4 699 \$	12 800 \$	9 791 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	37,5 %	7,4 %	12,0 %	10,8 %	5,6 %	15,1 %	11,6 %

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 31 mars 2016 (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 T1 2016 ¹	T1 2016	T4 2015	T3 2015	T2 2015	T1 2015
Immeubles de bureaux	92,4 %	89,7 %	89,7 %	90,9 %	93,0 %	93,7 %
Commerces de détail	97,1 %	96,8 %	96,1 %	94,5 %	94,5 %	95,1 %
Immeubles industriels	95,6 %	94,8 %	93,8 %	94,2 %	94,2 %	95,5 %
Total du portefeuille	94,7 %	93,3 %	92,7 %	93,1 %	93,8 %	94,7 %

¹. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 mars 2016 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

Taux d'occupation par région

	Pourcentage réservé au T1 2016 ¹	T1 2016	T4 2015	T3 2015	T2 2015	T1 2015
Canada :						
Alberta	93,9 %	90,4 %	90,2 %	90,6 %	94,0 %	94,6 %
Colombie-Britannique	94,6 %	94,6 %	94,1 %	95,0 %	94,5 %	96,8 %
Manitoba	92,8 %	91,1 %	89,1 %	90,2 %	90,2 %	93,1 %
Ontario	93,8 %	92,8 %	91,9 %	93,6 %	92,7 %	95,1 %
Saskatchewan	98,0 %	98,0 %	98,2 %	94,8 %	94,3 %	94,0 %
États-Unis :						
Minnesota	95,4 %	95,2 %	94,9 %	94,5 %	94,7 %	94,6 %
Autres	98,6 %	98,5 %	98,2 %	98,3 %	98,3 %	96,5 %
Total du portefeuille	94,7 %	93,3 %	92,7 %	93,1 %	93,8 %	94,7 %

¹ Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 mars 2016 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 31 mars	
	2016	2015
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement	843 464	392 255
Augmentation du taux de location moyen pondéré	5,9 %	6,0 %

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	2016	2017	2018	2019	2020 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux – Superficie non réservée	710 986	57 441	500 047	1 011 608	846 834	1 138 371	4 417 800	8 683 087
Immeubles de bureaux – Superficie réservée	244 599	—	263 127	83 884	21 064	7 454	8 835	628 963
Total – Immeubles de bureaux	955 585	57 441	763 174	1 095 492	867 898	1 145 825	4 426 635	9 312 050
Commerces de détail – Superficie non réservée	135 834	28 382	236 550	369 459	550 274	433 333	2 588 736	4 342 568
Commerces de détail – Superficie réservée	16 504	—	165 470	133 388	5 801	6 259	22 124	349 546
Total – Commerces de détail	152 338	28 382	402 020	502 847	556 075	439 592	2 610 860	4 692 114
Immeubles industriels – Superficie non réservée	853 448	67 721	1 325 328	1 794 484	1 195 195	946 373	4 608 707	10 791 256
Immeubles industriels – Superficie réservée	131 880	—	1 040 815	191 253	5 334	35 964	—	1 405 246
Total – Immeubles industriels	985 328	67 721	2 366 143	1 985 737	1 200 529	982 337	4 608 707	12 196 502
Total – Superficie non réservée	1 700 268	153 544	2 061 925	3 175 551	2 592 303	2 518 077	11 615 243	23 816 911
Total – Superficie réservée	382 983	—	1 469 412	408 525	32 199	49 677	30 959	2 383 755
Total du portefeuille	2 093 251	153 544	3 531 337	3 584 076	2 624 502	2 567 754	11 646 202	26 200 666

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 au taux de location annuel net moyen pondéré par pied carré au 31 mars 2016 pour la superficie locative assujettie à des baux venant à échéance au cours de l'année indiquée. 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

Les loyers du marché correspondent à des estimations et sont présentés en fonction d'un taux annuel net par pied carré. Artis revoit régulièrement les loyers du marché de son portefeuille. 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'actifs¹

Portefeuille au Canada

	2016	2017	2018	2019	2020 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	17,95 \$	20,45 \$	19,03 \$	16,69 \$	18,34 \$	18,35 \$
Loyers du marché	15,24	17,23	18,07	15,82	19,57	18,01
Variation	(15,1) %	(15,7) %	(5,0) %	(5,2) %	6,7 %	(1,8) %
Incidence sur les produits ²	(1 823) \$	(1 900) \$	(597) \$	(715) \$	3 228 \$	(1 807) \$
Commerces de détail						
Loyers en vigueur	21,60 \$	15,97 \$	23,32 \$	23,98 \$	17,60 \$	19,19 \$
Loyers du marché	25,14	16,54	24,16	23,77	18,41	20,13
Variation	16,4 %	3,5 %	3,6 %	(0,9) %	4,6 %	4,9 %
Incidence sur les produits ²	1 405 \$	255 \$	457 \$	(90) \$	1 959 \$	3 986 \$
Immeubles industriels						
Loyers en vigueur	8,13 \$	6,87 \$	6,18 \$	8,77 \$	9,73 \$	8,39 \$
Loyers du marché	8,69	6,96	6,36	8,69	9,91	8,61
Variation	6,9 %	1,3 %	3,0 %	(0,9) %	1,8 %	2,5 %
Incidence sur les produits ²	697 \$	119 \$	134 \$	(37) \$	472 \$	1 385 \$
Total du portefeuille au Canada						
Loyers en vigueur	13,31 \$	12,08 \$	15,37 \$	16,35 \$	15,06 \$	14,55 \$
Loyers du marché	13,43	11,43	15,36	15,86	15,78	14,77
Variation	0,9 %	(5,4) %	— %	(3,0) %	4,8 %	1,5 %
Incidence sur les produits ²	279 \$	(1 526) \$	(6) \$	(842) \$	5 659 \$	3 564 \$

Portefeuille aux États-Unis

	2016	2017	2018	2019	2020 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	17,24 \$	17,28 \$	17,18 \$	23,56 \$	19,62 \$	19,38 \$
Loyers du marché	18,57	18,86	17,89	25,85	20,25	20,37
Variation	7,7 %	9,2 %	4,1 %	9,7 %	3,2 %	5,2 %
Incidence sur les produits ²	121 \$	798 \$	171 \$	738 \$	1 133 \$	2 961 \$
Commerces de détail						
Loyers en vigueur	21,81 \$	13,74 \$	20,86 \$	18,35 \$	15,03 \$	15,25 \$
Loyers du marché	21,23	15,48	20,43	19,78	15,12	15,67
Variation	(2,7) %	12,7 %	(2,0) %	7,8 %	0,6 %	2,8 %
Incidence sur les produits ²	(2) \$	92 \$	(4) \$	17 \$	20 \$	123 \$
Immeubles industriels						
Loyers en vigueur	4,87 \$	4,47 \$	4,78 \$	5,56 \$	6,18 \$	5,39 \$
Loyers du marché	4,91	4,99	5,04	5,39	6,25	5,52
Variation	0,8 %	11,5 %	5,4 %	(3,0) %	1,2 %	2,3 %
Incidence sur les produits ²	45 \$	362 \$	123 \$	(86) \$	139 \$	583 \$
Total du portefeuille aux États-Unis						
Loyers en vigueur	5,85 \$	9,99 \$	9,12 \$	12,56 \$	12,94 \$	10,99 \$
Loyers du marché	5,98	10,99	9,52	13,35	13,28	11,45
Variation	2,3 %	10,0 %	4,3 %	6,3 %	2,6 %	4,2 %
Incidence sur les produits ²	164 \$	1 252 \$	290 \$	669 \$	1 292 \$	3 667 \$

Total des portefeuilles au Canada et aux États-Unis

	2016	2017	2018	2019	2020 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	17,87 \$	18,99 \$	18,51 \$	18,62 \$	18,86 \$	18,72 \$
Loyers du marché	15,64	17,98	18,02	18,64	19,85	18,86
Variation	(12,5) %	(5,3) %	(2,7) %	0,1 %	5,2 %	0,7 %
Incidence sur les produits ²	(1 702) \$	(1 102) \$	(426) \$	23 \$	4 361 \$	1 154 \$
Commerces de détail						
Loyers en vigueur	21,60 \$	15,73 \$	23,27 \$	23,83 \$	17,39 \$	18,93 \$
Loyers du marché	25,09	16,43	24,08	23,67	18,15	19,84
Variation	16,1 %	4,4 %	3,5 %	(0,7) %	4,4 %	4,8 %
Incidence sur les produits ²	1 403 \$	347 \$	453 \$	(73) \$	1 979 \$	4 109 \$
Immeubles industriels						
Loyers en vigueur	6,58 \$	6,03 \$	5,62 \$	7,08 \$	8,31 \$	7,14 \$
Loyers du marché	6,89	6,27	5,83	6,96	8,44	7,31
Variation	4,8 %	4,0 %	3,8 %	(1,8) %	1,6 %	2,5 %
Incidence sur les produits ²	742 \$	481 \$	257 \$	(123) \$	611 \$	1 968 \$
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis						
Loyers en vigueur	10,73 \$	11,35 \$	13,62 \$	15,10 \$	14,36 \$	13,37 \$
Loyers du marché	10,85	11,27	13,73	15,03	14,95	13,67
Variation	1,2 %	(0,7) %	0,8 %	(0,4) %	4,2 %	2,3 %
Incidence sur les produits ²	443 \$	(274) \$	284 \$	(173) \$	6 951 \$	7 231 \$

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 en dollars canadiens et américains. 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 31 mars 2016 sont supérieurs de 2,3 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, comparativement à 2,6 % au 31 décembre 2015. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2016 et en 2017 sont supérieurs de 1,2 % et inférieurs de 0,7 %, respectivement, aux loyers en vigueur. D'après les estimations, les loyers du marché pour le portefeuille d'immeubles de bureaux au cours de certaines années sont inférieurs aux loyers en vigueur en raison de l'incidence du segment des immeubles de bureaux de Calgary. Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail devrait apporter la contribution la plus élevée aux produits locatifs à long terme.

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

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels ²	2016	2017	2018	2019	2020 et par la suite	Total
Alberta – Superficie non réservée	406 643	45 610	760 269	575 128	744 834	726 047	2 965 842	6 224 373
Alberta – Superficie réservée	234 669	—	157 463	14 815	—	35 964	2 218	445 129
Total – Alberta	641 312	45 610	917 732	589 943	744 834	762 011	2 968 060	6 669 502
C.-B. – Superficie non réservée	87 562	8 126	61 342	89 517	124 772	243 973	826 628	1 441 920
C.-B. – Superficie réservée	—	—	54 719	106 393	1 534	6 259	8 037	176 942
Total – C.-B.	87 562	8 126	116 061	195 910	126 306	250 232	834 665	1 618 862
Manitoba – Superficie non réservée	281 387	24 370	323 647	478 053	611 637	188 311	1 713 765	3 621 170
Manitoba – Superficie réservée	68 278	—	138 094	64 231	7 429	7 454	1 866	287 352
Total – Manitoba	349 665	24 370	461 741	542 284	619 066	195 765	1 715 631	3 908 522
Ontario – Superficie non réservée	241 271	28 697	190 919	638 789	207 843	430 546	1 529 713	3 267 778
Ontario – Superficie réservée	38 634	—	545 391	8 424	14 133	—	—	606 582
Total – Ontario	279 905	28 697	736 310	647 213	221 976	430 546	1 529 713	3 874 360
Saskatchewan – Superficie non réservée	29 737	8 355	38 780	344 721	175 123	80 030	715 570	1 392 316
Saskatchewan – Superficie réservée	—	—	38 209	5 275	4 267	—	18 838	66 589
Total – Saskatchewan	29 737	8 355	76 989	349 996	179 390	80 030	734 408	1 458 905
Minnesota – Superficie non réservée	531 319	36 428	655 792	725 045	557 408	594 439	2 780 199	5 880 630
Minnesota – Superficie réservée	11 284	—	519 661	209 387	4 836	—	—	745 168
Total – Minnesota	542 603	36 428	1 175 453	934 432	562 244	594 439	2 780 199	6 625 798
Ailleurs aux États-Unis – Superficie non réservée	122 349	1 958	31 176	324 298	170 686	254 731	1 083 526	1 988 724
Ailleurs aux États-Unis – Superficie réservée	40 118	—	15 875	—	—	—	—	55 993
Total – Ailleurs aux États-Unis	162 467	1 958	47 051	324 298	170 686	254 731	1 083 526	2 044 717
Total – Superficie non réservée	1 700 268	153 544	2 061 925	3 175 551	2 592 303	2 518 077	11 615 243	23 816 911
Total – Superficie réservée	392 983	—	1 469 412	408 525	32 199	49 677	30 959	2 383 755
Total du portefeuille	2 093 251	153 544	3 531 337	3 584 076	2 624 502	2 567 754	11 646 202	26 200 666

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

	2016	2017	2018	2019	2020 et par la suite	Total
Alberta						
Loyers en vigueur	18,14 \$	19,37 \$	20,13 \$	19,99 \$	17,64 \$	18,50 \$
Loyers du marché	17,64	16,09	19,48	18,61	19,22	18,62
Variation	(2,8) %	(16,9) %	(3,2) %	(6,9) %	9,0 %	0,7 %
Incidence sur les produits ²	(460) \$	(1 934) \$	(484) \$	(1 055) \$	4 685 \$	752 \$
Colombie-Britannique						
Loyers en vigueur	19,24 \$	11,60 \$	25,24 \$	18,20 \$	12,90 \$	15,11 \$
Loyers du marché	20,24	11,81	25,14	18,74	13,43	15,58
Variation	5,2 %	1,8 %	(0,4) %	3,0 %	4,1 %	3,1 %
Incidence sur les produits ²	115 \$	42 \$	(12) \$	136 \$	441 \$	722 \$
Manitoba						
Loyers en vigueur	10,50 \$	12,28 \$	8,11 \$	10,30 \$	14,43 \$	12,25 \$
Loyers du marché	11,45	12,77	8,85	10,56	14,71	12,73
Variation	9,0 %	4,0 %	9,2 %	2,5 %	1,9 %	3,9 %
Incidence sur les produits ²	435 \$	265 \$	462 \$	51 \$	481 \$	1 694 \$
Ontario						
Loyers en vigueur	7,55 \$	6,76 \$	10,29 \$	10,91 \$	11,71 \$	9,77 \$
Loyers du marché	7,61	6,78	10,59	10,97	11,46	9,70
Variation	0,8 %	0,3 %	2,9 %	0,5 %	(2,1) %	(0,7) %
Incidence sur les produits ²	46 \$	13 \$	67 \$	24 \$	(381) \$	(231) \$
Saskatchewan						
Loyers en vigueur	18,80 \$	9,60 \$	19,97 \$	20,06 \$	15,53 \$	15,06 \$
Loyers du marché	20,66	9,85	19,75	20,09	16,12	15,50
Variation	9,9 %	2,6 %	(1,1) %	0,1 %	3,8 %	2,9 %
Incidence sur les produits ²	143 \$	88 \$	(39) \$	2 \$	433 \$	627 \$
Minnesota						
Loyers en vigueur	5,21 \$	6,64 \$	6,60 \$	7,04 \$	9,59 \$	7,76 \$
Loyers du marché	5,26	7,42	6,97	6,94	9,56	7,90
Variation	1,0 %	11,7 %	5,5 %	(1,4) %	(0,3) %	1,8 %
Incidence sur les produits ²	59 \$	727 \$	204 \$	(58) \$	(81) \$	851 \$
Ailleurs aux États-Unis						
Loyers en vigueur	21,63 \$	19,65 \$	17,41 \$	25,43 \$	21,55 \$	21,38 \$
Loyers du marché	23,86	21,27	17,92	28,29	22,82	22,87
Variation	10,3 %	8,2 %	2,9 %	11,2 %	5,9 %	7,0 %
Incidence sur les produits ²	105 \$	525 \$	86 \$	727 \$	1 373 \$	2 816 \$
Total du portefeuille						
Loyers en vigueur	10,73 \$	11,35 \$	13,62 \$	15,10 \$	14,36 \$	13,37 \$
Loyers du marché	10,85	11,27	13,73	15,03	14,95	13,67
Variation	1,2 %	(0,7) %	0,8 %	(0,4) %	4,2 %	2,3 %
Incidence sur les produits ²	443 \$	(274) \$	284 \$	(173) \$	6 951 \$	7 231 \$

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 en dollars canadiens et américains. 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 cinq États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Au 31 mars 2016, 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 des villes jumelles, les immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix et les immeubles de bureaux de Winnipeg.

Le segment des immeubles de bureaux de Calgary représente 13,1 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles pour le premier trimestre de 2016 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'inoccupation direct global du marché des immeubles de bureaux de Calgary, tel qu'il a été publié par CBRE, s'élevait à 12,1 % au 31 mars 2016, comparativement à 10,9 % au 31 décembre 2015. Au 31 mars 2016, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary était de 82,2 %, comparativement à 83,0 % au 31 décembre 2015. Environ 8 % de ce taux d'inoccupation est attribuable à un seul locataire, soit AMEC Americas Ltd., qui a libéré les locaux en 2015. Cependant, tous les locaux libérés par AMEC Americas Ltd. ont été loués à un nouveau locataire en vertu d'un contrat de location qui prendra effet le 1^{er} avril 2016. Pour le reste de 2016, une superficie de 289 176 pi² pourra être relouée, soit 1,1 % de la SLB du portefeuille global; 24,5 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou d'une nouvelle entente de location au 31 mars 2016. Des contrats de location couvrant environ 39,9 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary viendront à échéance en 2020 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) louent 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 5,9 ans. La superficie moyenne par locataire des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary est d'environ 9 500 pi².

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

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels ²	2016	2017	2018	2019	2020 et par la suite	Total
Centre-ville – Superficie non réservée	149 591	12 420	156 354	214 993	122 878	124 270	189 868	970 374
Centre-ville – Superficie réservée	10 000	—	68 216	—	—	—	—	78 216
Total – Immeubles de bureaux du centre-ville	159 591	12 420	224 570	214 993	122 878	124 270	189 868	1 048 590
Périphérie – Superficie non réservée	32 435	102	37 130	5 613	109 555	41 930	347 799	574 564
Périphérie – Superficie réservée	—	—	—	—	—	—	—	—
Total – Immeubles de bureaux en périphérie	32 435	102	37 130	5 613	109 555	41 930	347 799	574 564
Banlieue – Superficie non réservée	46 191	4 071	24 891	55 116	44 825	50 433	474 419	699 946
Banlieue – Superficie réservée	212 797	—	2 585	—	—	—	—	215 382
Total – Immeubles de bureaux en banlieue	258 988	4 071	27 476	55 116	44 825	50 433	474 419	915 328
Total – Superficie non réservée	228 217	16 593	218 375	275 722	277 258	216 633	1 012 086	2 244 884
Total – Superficie réservée	222 797	—	70 801	—	—	—	—	293 598
Total – Immeubles de bureaux de Calgary	451 014	16 593	289 176	275 722	277 258	216 633	1 012 086	2 538 482

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	2016	2017	2018	2019	2020 et par la suite	Total
Autres – Superficie non réservée	482 769	40 848	281 672	735 886	569 576	921 738	3 405 714	6 438 203
Autres – Superficie réservée	21 802	—	192 326	83 884	21 064	7 454	8 835	335 365
Total – Autres immeubles de bureaux	504 571	40 848	473 998	819 770	590 640	929 192	3 414 549	6 773 568

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 prochains mois 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.

	2016	2017	2018	2019	2020 et par la suite	Total
Centre-ville						
Loyers en vigueur	24,26 \$	25,42 \$	20,94 \$	24,10 \$	23,10 \$	23,81 \$
Loyers du marché	15,35	15,97	18,51	20,37	23,92	18,51
Variation	(36,8) %	(37,2) %	(11,6) %	(15,5) %	3,6 %	(22,2) %
Incidence sur les produits ²	(2 002) \$	(2 031) \$	(299) \$	(464) \$	156 \$	(4 640) \$
Périphérie						
Loyers en vigueur	29,10 \$	25,50 \$	27,90 \$	33,67 \$	14,90 \$	20,06 \$
Loyers du marché	22,00	22,00	22,68	25,65	22,80	22,93
Variation	(24,4) %	(13,7) %	(18,7) %	(23,8) %	53,0 %	14,3 %
Incidence sur les produits ²	(264) \$	(20) \$	(571) \$	(336) \$	2 748 \$	1 557 \$
Banlieue						
Loyers en vigueur	17,33 \$	16,36 \$	17,15 \$	18,58 \$	23,38 \$	21,73 \$
Loyers du marché	14,86	15,75	16,75	19,11	23,68	21,81
Variation	(14,2) %	(3,7) %	(2,3) %	2,8 %	1,3 %	0,4 %
Incidence sur les produits ²	(68) \$	(33) \$	(18) \$	27 \$	144 \$	52 \$
Total – Immeubles de bureaux de Calgary						
Loyers en vigueur	24,22 \$	23,61 \$	23,07 \$	24,67 \$	20,41 \$	22,17 \$
Loyers du marché	16,15	16,05	19,87	21,10	23,42	20,71
Variation	(33,3) %	(32,0) %	(13,9) %	(14,5) %	14,8 %	(6,6) %
Incidence sur les produits ²	(2 334) \$	(2 084) \$	(888) \$	(773) \$	3 048 \$	(3 031) \$

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

	2016	2017	2018	2019	2020 et par la suite	Total
Autres – Immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	13,99 \$	17,43 \$	16,37 \$	17,21 \$	18,40 \$	17,57 \$
Loyers du marché	15,32	18,63	17,15	18,07	18,79	18,24
Variation	9,5 %	6,9 %	4,8 %	5,0 %	2,1 %	3,8 %
Incidence sur les produits ²	632 \$	982 \$	462 \$	796 \$	1 313 \$	4 185 \$

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 en dollars canadiens et américains. 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 8,5 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles pour le premier trimestre de 2016 et 19,1 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct de ce marché des immeubles industriels, tel qu'il a été publié par CBRE, a diminué, passant de 5,6 % au 31 décembre 2015 à 5,2 % au 31 mars 2016, et est assorti d'un taux d'occupation positif représentant une superficie de 633 840 pi² pour le trimestre. Selon CBRE, il s'agit du 23^e trimestre consécutif au cours duquel un taux d'occupation positif a été constaté pour ce marché. Le loyer moyen demandé sur le marché était de 5,57 \$ le pied carré, en hausse comparativement à 5,52 \$ le pied carré au 31 décembre 2015. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille, compte non tenu des immeubles détenus en vue du réaménagement, était de 95,8 % au 31 mars 2016, en hausse par rapport à 95,5 % au 31 décembre 2015. Pour le reste de 2016, une superficie de 1 127 279 pi² pourra être relouée, soit 4,3 % de la SLB du portefeuille global; au 31 mars 2016, des baux avaient été signés relativement à 45,0 % des locaux qui devenaient vacants.

Le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles représente 7,8 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles pour le premier trimestre de 2016 et 5,1 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct de ce marché des immeubles de bureaux, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 15,9 % au 31 mars 2016, en légère hausse par rapport à 15,5 % au 31 décembre 2015. Au 31 mars 2016, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis dans la région des villes jumelles était de 92,6 %, en hausse par rapport à 92,2 % au 31 décembre 2015. Pour le reste de 2016, une superficie de 43 763 pi² devra être relouée, soit 0,2 % de la SLB du portefeuille global; 18,8 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2016. Des contrats de location couvrant environ 65,5 % de la SLB des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles viendront à échéance en 2020 ou par la suite.

Le segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix représente 7,7 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles pour le premier trimestre de 2016 et 3,8 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 31 mars 2016, le loyer moyen demandé sur le marché est demeuré inchangé par rapport au 31 décembre 2015, s'établissant à 22,90 \$ le pied carré. Le taux d'inoccupation direct du marché des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix, tel qu'il a été publié par CBRE, s'établissait à 19,3 % au 31 mars 2016, inchangé par rapport au 31 décembre 2015. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 99,6 % au 31 mars 2016, soit le même taux qu'au 31 décembre 2015. En 2016, aucun contrat de location ne viendra à échéance dans le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis pour la région du Grand Phoenix.

Le segment des immeubles de bureaux de Winnipeg représente 7,4 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles pour le premier trimestre de 2016 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'inoccupation direct global dans le marché des immeubles de bureaux de Winnipeg, tel qu'il a été publié par CBRE, se chiffrait à 10,5 % au 31 mars 2016, en baisse par rapport à 11,1 % au 31 décembre 2015. Au 31 mars 2016, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Winnipeg était de 88,4 %, contre 88,9 % au 31 décembre 2015. En 2016, une superficie de 150 221 pi² pourra être relouée, soit 0,6 % de la SLB du portefeuille global; 40,2 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2016. Des contrats de location couvrant environ 53,4 % de la SLB des immeubles de bureaux de Winnipeg viendront à échéance en 2020 ou par la suite.

CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres clos les		Variation	Variation en %
	2016	31 mars 2015		
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	585 \$	370 \$	215 \$	58,1 %
Frais de société ouverte	572	339	233	68,7 %
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	654	542	112	20,7 %
Salaires et avantages	987	920	67	7,3 %
Amortissement des biens et du matériel	213	209	4	1,9 %
Frais généraux et d'administration	627	482	145	30,1 %
Total des charges du siège social	3 638 \$	2 862 \$	776 \$	27,1 %

Au premier trimestre de 2016, les charges générales se sont élevées à 3 638 \$, ou 2,6 % du total des produits, contre 2 862 \$, ou 2,1 % du total des produits au premier trimestre de 2015.

CHARGES D'INTÉRÊTS

	Trimestres clos les 31 mars		Variation	Variation en %
	2016	2015		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	20 316 \$	22 287 \$	(1 971) \$	
Déventures ¹	4 363	4 341	22	
Autres ¹	1 377	223	1 154	
	26 056	26 851	(795)	(3,0) %
Taux de change	2 317	1 416	901	
Total des charges d'intérêts	28 373 \$	28 267 \$	106 \$	0,4 %

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 2015. 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 déventures 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 31 mars 2016 était de 3,90 %, en baisse par rapport à 3,93 % au 31 décembre 2015. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles au 31 mars 2016 se chiffrait à 3,82 %, une baisse comparativement à 3,86 % au 31 décembre 2015.

Le ratio de couverture des intérêts de la FPI, qui s'entend du total des produits moins les charges d'exploitation des immeubles, les impôts fonciers et les charges générales divisé par les charges d'intérêts, correspond à 2,89 fois pour le premier trimestre de 2016, comparativement à 2,90 fois pour le premier trimestre de 2015.

PERTE LIÉE À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'un trimestre 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 pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs du portefeuille de la FPI. Au premier trimestre de 2016, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement s'est établie à 15 121 \$ contre une perte de 50 252 \$ au premier trimestre de 2015. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement individuels découlent des variations du bénéfice projeté et des projections des flux de trésorerie relativement à ces immeubles ainsi que des variations des taux de capitalisation et d'actualisation appliqués. Au premier trimestre de 2016, la perte liée à la juste valeur est essentiellement attribuable à la révision des hypothèses portant sur les mesures incitatives à la prise à bail et les dépenses d'investissement futures non recouvrables.

PROFIT (PERTE) DE CHANGE

Au premier trimestre de 2016, Artis détenait de la trésorerie, des dépôts et des déventures 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 un profit de change de 6 154 \$ au premier trimestre de 2016, contre une perte de 10 547 \$ au premier trimestre de 2015. Le profit de change enregistré au premier trimestre de 2016 découle principalement de l'affaiblissement 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.

PERTE 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 premier trimestre de 2016, la FPI a comptabilisé une perte latente sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 3 843 \$, contre une perte latente de 5 629 \$ au premier trimestre de 2015. La FPI prévoit maintenir ces emprunts hypothécaires et ces swaps de taux d'intérêt jusqu'à leur échéance.

Au premier trimestre de 2016, la FPI a conclu un contrat à terme de gré à gré visant l'achat de 20 000 \$ US et a comptabilisé une perte latente sur le contrat de 2 278 \$.

AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

Au premier trimestre de 2016, les autres éléments du résultat global comprenaient une perte de change latente de 60 524 \$, comparativement à un profit de 70 119 \$ au premier trimestre de 2015. 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.

FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS

Conformément au Règlement national 41-201 relatif 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

Le tableau suivant illustre le rapprochement entre les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation tels qu'ils sont présentés dans les états financiers consolidés de la FPI et les flux de trésorerie liés aux opérations.

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les		Variation en %
	2016	31 mars 2015	
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	56 226 \$	57 527 \$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :			
Amortissement des biens et du matériel	(213)	(209)	
Amortissement d'emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	550	413	
Ajustement des loyers de façon linéaire	980	912	
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises	1 108	1 202	
Profit de change réalisé	(1 034)	(667)	
Profit (perte) de change latent(e) lié(e) aux activités aux États-Unis	1 080	(972)	
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	(654)	(542)	
Accroissement de la composante passif des débetures	199	172	
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	(770)	(767)	
Autres avantages du personnel à long terme	(476)	(395)	
Coûts de transaction liés aux acquisitions	39	435	
Variations des éléments hors trésorerie liés aux opérations	622	(187)	
Hausse des frais de location	547	444	
Distributions sur parts privilégiées	(4 596)	(4 568)	
Flux de trésorerie liés aux opérations	53 608 \$	52 798 \$	1,5 %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :			
Revenus tirés de la résiliation de baux	—	(810)	
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements	53 608 \$	51 988 \$	3,1 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :			
De base	0,39 \$	0,39 \$	— %
Dilués	0,38	0,38	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part, après ajustements :			
De base	0,39 \$	0,38 \$	2,6 %
Dilués	0,38	0,37	2,7 %
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :			
De base	139 215	136 618	
Dilué ¹	149 785	147 192	

¹. 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 premier trimestre de 2016. Cette augmentation est attribuable aux acquisitions effectuées et aux projets d'aménagement et de réaménagement achevés en 2015 et à l'incidence du taux de change.

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

	Trimestres clos les	
	2016	31 mars 2015
Parts de base	139 215	136 618
Ajouter :		
Options ¹	—	95
Déventures ¹	10 200	10 200
Parts assujetties à des restrictions ¹	370	279
Parts diluées	149 785	147 192

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués

	Trimestres clos les	
	2016	31 mars 2015
Flux de trésorerie liés aux opérations	53 608 \$	52 798 \$
Ajouter :		
Options ¹	—	—
Déventures ¹	2 865	2 699
Parts assujetties à des restrictions ¹	40	97
Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	56 513 \$	55 594 \$

¹. Les déventures convertibles de toutes les séries et les parts assujetties à des restrictions ont eu un effet dilutif au premier trimestre de 2016. Les options dans le cours, les déventures convertibles de toutes les séries et les parts assujetties à des restrictions ont eu un effet dilutif au premier trimestre de 2015.

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

	Trimestres clos les		Variation en %
	2016	31 mars 2015	
Bénéfice net (perte nette)	38 774 \$	(13 097) \$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :			
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	4 074	3 156	
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	15 121	50 252	
(Profit) perte de change	(6 154)	10 547	
Coûts de transaction liés aux acquisitions	39	435	
Perte latente sur instruments financiers	5 803	5 629	
Hausse des frais de location	547	444	
Distributions sur parts privilégiées	(4 596)	(4 568)	
Flux de trésorerie liés aux opérations	53 608 \$	52 798 \$	1,5 %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :			
Revenus tirés de la résiliation de baux	—	(810)	
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements	53 608 \$	51 988 \$	3,1 %

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 %
	2016	31 mars 2015	
Flux de trésorerie liés aux opérations	53 608 \$	52 798 \$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :			
Réserve au titre des dépenses d'investissement	(1 394)	(1 351)	
Réserve au titre des frais de location	(6 968)	(5 404)	
Ajustements de loyers de façon linéaire	(1 196)	(948)	
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	654	542	
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	44 704 \$	45 637 \$	(2,0) %
Déduire les éléments suivants :			
Revenus tirés de la résiliation de baux	—	(810)	
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements	44 704 \$	44 827 \$	(0,3) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :			
De base	0,32 \$	0,33 \$	(3,0) %
Dilués	0,32	0,33	(3,0) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, après ajustements :			
De base	0,32 \$	0,33 \$	(3,0) %
Dilués	0,32	0,32	— %
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :			
De base	139 215	136 618	
Dilué ¹	144 774	146 819	

¹. Dans la mesure où leur effet est dilutif, les débentures convertibles sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée utilisée dans le calcul des flux de trésorerie liés aux opérations.

Au premier trimestre de 2016, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont été touchés par un changement apporté au calcul de la réserve au titre des frais de location d'Artis, facteur partiellement contrebalancé par les acquisitions effectuées et les projets d'aménagement et de réaménagement achevés en 2015 et l'incidence du taux de change.

ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Les tableaux suivants fournissent un rapprochement entre le bilan consolidé préparé conformément aux IFRS dans les états financiers consolidés de la FPI et sa quote-part.

	31 mars 2016			31 décembre 2015		
	Tel que présenté dans les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total de la quote-part	Tel que présenté dans les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total de la quote-part
ACTIF						
Actifs non courants :						
Immeubles de placement	4 861 601 \$	276 584 \$	5 138 185 \$	5 078 021 \$	246 144 \$	5 324 165 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	29 396	28 994	58 390	26 892	61 465	88 357
Participations dans des coentreprises	170 218	(170 218)	—	173 066	(173 066)	—
Biens et matériel	3 518	—	3 518	3 586	—	3 586
Billets à recevoir	15 226	—	15 226	15 776	—	15 776
	5 079 959	135 360	5 215 319	5 297 341	134 543	5 431 884
Actifs courants :						
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	238 921	—	238 921	115 504	—	115 504
Dépôts sur immeubles de placement	3 405	—	3 405	50	—	50
Charges payées d'avance et autres actifs	8 136	468	8 604	7 872	351	8 223
Billets à recevoir	2 723	—	2 723	2 744	—	2 744
Débiteurs et autres débiteurs	14 260	653	14 913	11 757	1 069	12 826
Trésorerie détenue en fiducie	7 534	—	7 534	8 605	—	8 605
Trésorerie et équivalents de trésorerie	88 602	4 554	93 156	66 449	4 995	71 444
	363 581	5 675	369 256	212 981	6 415	219 396
	5 443 540 \$	141 035 \$	5 584 575 \$	5 510 322 \$	140 958 \$	5 651 280 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES						
Passifs non courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 635 549 \$	110 578 \$	1 746 127 \$	1 703 553 \$	112 535 \$	1 816 088 \$
Débiteures de premier rang non garanties	199 658	—	199 658	199 631	—	199 631
Débiteures convertibles	201 228	—	201 228	209 140	—	209 140
Autres passifs non courants	3 355	—	3 355	2 910	—	2 910
	2 039 790	110 578	2 150 368	2 115 234	112 535	2 227 769
Passifs courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	539 027	19 813	558 840	494 766	19 663	514 429
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	33 848	1 539	35 387	32 049	1 424	33 473
Créditeurs et autres passifs	81 318	9 105	90 423	75 512	7 336	82 848
Dette bancaire	239 000	—	239 000	225 000	—	225 000
	893 193	30 457	923 650	827 327	28 423	855 750
	2 932 983	141 035	3 074 018	2 942 561	140 958	3 083 519
Capitaux propres	2 510 557	—	2 510 557	2 567 761	—	2 567 761
	5 443 540 \$	141 035 \$	5 584 575 \$	5 510 322 \$	140 958 \$	5 651 280 \$

¹. Ajustement visant à refléter les placements dans les coentreprises sur une base proportionnelle.

ACTIF

	31 mars 2016	31 décembre 2015	Variation
Actifs non courants :			
Immeubles de placement et immeubles de placement en cours d'aménagement	5 196 575 \$	5 412 522 \$	(215 947) \$
Autres actifs non courants	18 744	19 362	(618)
Actifs courants :			
Immeuble de placement détenu en vue de la vente	238 921	115 504	123 417
Autres actifs courants	29 645	23 843	5 802
Trésorerie, équivalents de trésorerie et trésorerie détenue en fiducie	100 690	80 049	20 641
	5 584 575 \$	5 651 280 \$	(66 705) \$

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 2015	5 324 165 \$	88 357 \$	115 504 \$	5 528 026 \$
Ajouts :				
Dépenses d'investissement	6 742	16 315	7	23 064
Commissions de location	4 692	—	—	4 692
Reclassement des immeubles de placement en cours d'aménagement	43 511	(43 511)	—	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(127 765)	—	127 765	—
Perte de change	(108 113)	(2 771)	—	(110 884)
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 159	—	37	1 196
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	4 726	—	(203)	4 523
Perte liée à la juste valeur	(10 932)	—	(4 189)	(15 121)
Solde au 31 mars 2016	5 138 185 \$	58 390 \$	238 921 \$	5 435 496 \$

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 comprennent les coûts liés à de nouveaux projets d'aménagement et de réaménagement ainsi que les améliorations apportées aux bâtiments qui permettent d'accroître le potentiel de génération de produits des immeubles. Au premier trimestre de 2016, les dépenses d'investissement ne visant pas l'augmentation des produits concernent principalement des rénovations et des remplacements liés aux systèmes de ventilation. Les dépenses d'investissement recouvrables peuvent être recouvrées auprès des locataires au cours de périodes futures.

	Trimestres clos les 31 mars		Variation	Variation en %
	2016	2015		
Dépenses d'investissement visant l'augmentation des produits	16 789 \$	17 971 \$	(1 182) \$	
Dépenses d'investissement recouvrables auprès des locataires	5 482	2 416	3 066	
Dépenses d'investissement non recouvrables	793	627	166	
Total des dépenses d'investissement	23 064 \$	21 014 \$	2 050 \$	9,8 %

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 location représentent essentiellement des commissions versées à des courtiers.

	Trimestres clos les 31 mars		Variation	Variation en %
	2016	2015		
Mesures incitatives à la prise à bail	8 597 \$	4 129 \$	4 468 \$	108,2 %
Commissions de location	4 692	2 742	1 950	71,1 %
Total	13 289 \$	6 871 \$	6 418 \$	93,4 %

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Au 31 mars 2016, la FPI avait un immeuble de bureaux, quatre immeubles de commerces de détail et un immeuble industriel d'une juste valeur totalisant 238 921 \$ qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Ces immeubles ont été mis en vente auprès d'un courtier externe.

Perte de change sur les immeubles de placement

Au premier trimestre de 2016, la perte de change sur les immeubles de placement s'est établie à 110 884 \$ en raison d'une fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien au cours de la période, lequel est passé de 1,3840 au 31 décembre 2015 à 1,2971 au 31 mars 2016.

Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement

Au premier trimestre de 2016, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur d'immeubles de placement de 15 121 \$, comparativement à une perte de 50 252 \$ au premier trimestre de 2015. La perte liée à la juste valeur enregistrée au premier trimestre de 2016 est essentiellement imputable à la révision des hypothèses portant sur les mesures incitatives à la prise à bail et les dépenses d'investissement futures non recouvrables. La perte liée à la juste valeur enregistrée au premier trimestre de 2015 est essentiellement imputable à une augmentation du taux de capitalisation pour les immeubles de catégorie B du marché des immeubles de bureaux du centre-ville de Calgary et 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.

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.

	31 mars 2016			31 décembre 2015		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux :						
Canada	8,75 %	5,25 %	6,72 %	8,75 %	5,25 %	6,71 %
États-Unis	8,25 %	5,75 %	6,50 %	8,25 %	5,75 %	6,52 %
Immeubles de bureaux – Total	8,75 %	5,25 %	6,65 %	8,75 %	5,25 %	6,65 %
Commerces de détail :						
Canada	8,50 %	5,25 %	6,38 %	8,50 %	5,50 %	6,43 %
États-Unis	8,75 %	6,00 %	6,80 %	8,75 %	6,00 %	6,81 %
Commerces de détail – Total	8,75 %	5,25 %	6,41 %	8,75 %	5,50 %	6,45 %
Immeubles industriels :						
Canada	7,75 %	4,50 %	6,48 %	7,75 %	4,50 %	6,47 %
États-Unis	7,75 %	6,00 %	6,90 %	8,00 %	6,00 %	6,92 %
Immeubles industriels – Total	7,75 %	4,50 %	6,61 %	8,00 %	4,50 %	6,61 %
Total :						
Portefeuille au Canada	8,75 %	4,50 %	6,55 %	8,75 %	4,50 %	6,56 %
Portefeuille aux États-Unis	8,75 %	5,75 %	6,65 %	8,75 %	5,75 %	6,67 %
Total du portefeuille	8,75 %	4,50 %	6,58 %	8,75 %	4,50 %	6,59 %

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 17 949 \$ au 31 mars 2016, comparativement à 18 520 \$ au 31 décembre 2015.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 31 mars 2016, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la FPI se chiffraient à 93 156 \$, contre 71 444 \$ au 31 décembre 2015. 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

	31 mars 2016	31 décembre 2015	Variation
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 746 127 \$	1 816 088 \$	(69 961) \$
Débentures non garanties de premier rang	199 658	199 631	27
Débentures convertibles	201 228	209 140	(7 912)
Autres passifs non courants	3 355	2 910	445
Passifs courants :			
Partie à court terme des emprunts hypothécaires et autres emprunts	558 840	514 429	44 411
Autres passifs courants	125 810	116 321	9 489
Dette bancaire	239 000	225 000	14 000
	3 074 018 \$	3 083 519 \$	(9 501) \$

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 débetures 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 41,3 % au 31 mars 2016, comparativement à 41,2 % au 31 décembre 2015.

	31 mars 2016	31 décembre 2015	Variation
Valeur comptable brute	5 587 335 \$	5 653 827 \$	(66 492) \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	2 304 967	2 330 517	(25 550)
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	41,3 %	41,2 %	0,1 %
Passif lié aux actions privilégiées	342 \$	365 \$	(23) \$
Valeur comptable des débetures	400 886	408 771	(7 885)
Dette bancaire	239 000	225 000	14 000
Total de la dette à long terme et de la dette bancaire	2 945 195 \$	2 964 653 \$	(19 458) \$
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	52,7 %	52,4 %	0,3 %

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

Le ratio des actifs non grevés sur les débetures de premier rang non garanties d'Artis correspondait à 2,2 fois au 31 mars 2016, comparativement à 2,5 fois au 31 décembre 2015.

	31 mars 2016	31 décembre 2015	Variation
Actifs non grevés	968 484 \$	1 059 792 \$	(91 308) \$
Débetures non garanties de premier rang	199 658	199 631	27
Facilités de crédit non garanties	239 000	225 000	14 000
Total de la dette non garantie	438 658 \$	424 631 \$	14 027 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	2,2	2,5	(0,3)

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 premier trimestre de 2016, des remboursements sur le capital de 15 364 \$ ont été effectués, comparativement à 15 386 \$ au premier trimestre de 2015.

Au premier trimestre de 2016, Artis a refinancé quatre emprunts hypothécaires qui venaient à échéance et a obtenu un nouveau financement hypothécaire relativement à trois immeubles qui n'étaient pas grevés de charges auparavant, déduction faite des coûts de financement, pour un total de 37 350 \$. Le taux d'intérêt moyen pondéré de ces emprunts hypothécaires s'établissait à 2,87 %, et leur durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 4,1 ans. Au premier trimestre de 2016, Artis a prélevé un montant de 3 461 \$ sur ses emprunts au titre des projets d'aménagement.

La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était de 3,7 ans au 31 mars 2016, par rapport à 3,8 ans au 31 décembre 2015.

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 31 mars 2016, la FPI avait une dette hypothécaire à taux variable non couverte de 342 022 \$, contre 342 758 \$ au 31 décembre 2015. La tranche de la dette hypothécaire à taux variable qui n'est pas couverte par les swaps de taux d'intérêt représentait 11,6 % du total de la dette, y compris la dette bancaire, au 31 mars 2016, soit le même pourcentage qu'au 31 décembre 2015.

Débetures non garanties de premier rang

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

		31 mars 2016			31 décembre 2015		
	Émission	Échéance	Taux d'intérêt	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série A	27 mars 2014 10 sept. 2014	27 mars 2019	3,753 %	199 658 \$	200 000 \$	199 631 \$	200 000 \$

Débetures convertibles

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

		31 mars 2016			31 décembre 2015		
	Émission	Échéance	Taux d'intérêt	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série F	22 avr. 2010	30 juin 2020	6,00 %	85 377 \$	86 170 \$	85 336 \$	86 170 \$
Série G	21 avr. 2011	30 juin 2018	5,75 %	115 851 \$	114 145 \$	123 804 \$	121 792 \$
				201 228 \$	200 315 \$	209 140 \$	207 962 \$

La valeur comptable des débetures convertibles a diminué de 7 912 \$ par rapport au 31 décembre 2015. Cette diminution résulte principalement des opérations de change sur les débetures de série G.

Autres passifs courants

Les autres passifs courants comprennent les créditeurs 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 13 221 \$, dont une tranche de 12 558 \$ a été versée subséquemment le 15 avril 2016, et la tranche restante, le 2 mai 2016. Au 31 mars 2016, un montant de 239 000 \$ 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 diminué globalement de 57 204 \$ entre le 31 décembre 2015 et le 31 mars 2016. Cette diminution découle principalement d'une perte de change latente de 60 524 \$ incluse dans les autres éléments du résultat global et de distributions de 43 202 \$ versées aux porteurs de parts. Cette diminution a été partiellement contrebalancée par un bénéfice net de 38 774 \$ pour la période et par l'émission de parts pour un montant de 7 660 \$.

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

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

DISTRIBUTIONS

Les fiduciaires déterminent le niveau des distributions en trésorerie en fonction du niveau des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation avant les variations du fonds de roulement, moins les dépenses d'investissement réelles et prévues. Au cours de 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.

Les montants qui suivent sont présentés conformément aux états financiers consolidés d'Artis :

	Trimestre clos le 31 mars 2016	Exercice clos le 31 décembre 2015	Exercice clos le 31 décembre 2014
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	56 226 \$	220 601 \$	204 705 \$
Bénéfice net (perte nette)	38 774	(175 699)	197 886
Distributions déclarées	42 210	167 144	161 330
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	14 016	53 457	43 375
(Insuffisance) excédent du bénéfice net (de la perte nette) par rapport aux distributions déclarées	(3 436)	(342 843)	36 556

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 excédé les distributions déclarées au cours des 15 derniers trimestres. Au premier trimestre de 2016, l'insuffisance de 3 436 \$ est principalement imputable à l'incidence hors trésorerie des pertes liées à la juste valeur des immeubles de placement et aux instruments financiers.

Au premier trimestre de 2016, Artis a déclaré des distributions de 42 210 \$ aux porteurs de parts, dont une tranche de 7 747 \$ a été versée dans le cadre de l'émission de parts aux termes du RRD.

SOURCES DE FINANCEMENT

Au 31 mars 2016, Artis disposait de 93 156 \$ 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 31 mars 2016, la FPI avait prélevé un montant de 239 000 \$ sur ces facilités. Après le 31 mars 2016, la FPI a augmenté le montant total de ses facilités de crédit à 500 000 \$.

Au 31 mars 2016, la FPI disposait de 54 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 968 484 \$.

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 31 mars 2016.

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 des prélèvements sur les facilités de crédit non garanties, à de nouvelles émissions de débentures ou de parts et aux fonds en caisse disponibles.

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Dette bancaire	239 000 \$	239 000 \$	— \$	— \$	— \$
Créditeurs et autres passifs	90 423	90 423	—	—	—
Débentures convertibles ¹	200 315	—	114 145	86 170	—
Débentures non garanties de premier rang ¹	200 000	—	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	2 304 780	509 054	753 862	555 744	486 120
Total	3 034 518 \$	838 477 \$	1 068 007 \$	641 914 \$	486 120 \$

¹ 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.

Les échéances des emprunts hypothécaires de la FPI 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 sur le solde à l'échéance
2016	373 000 \$	18,5 %	42 783 \$	415 783 \$	3,80 %
2017	575 578	28,7 %	46 629	622 207	4,15 %
2018	165 931	8,2 %	35 443	201 374	3,62 %
2019	151 002	7,5 %	33 834	184 836	3,42 %
2020	195 566	9,7 %	28 248	223 814	3,38 %
2021 et par la suite	551 601	27,4 %	105 165	656 766	3,75 %
Total	2 012 678 \$	100,0 %	292 102 \$	2 304 780 \$	3,80 %
Durée résiduelle moyenne pondérée en années					3,7

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

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

	T1 2016	T4 2015	T3 2015	T2 2015	T1 2015	T4 2014	T3 2014	T2 2014
Produits	139 053 \$	142 873 \$	140 254 \$	134 629 \$	134 746 \$	133 879 \$	127 583 \$	121 983 \$
Charges :								
Charges d'exploitation des immeubles	30 437	35 158	32 160	28 336	29 450	33 309	28 457	25 507
Impôts fonciers	23 320	22 382	21 667	20 633	20 764	19 480	19 268	18 220
	53 757	57 540	53 827	48 969	50 214	52 789	47 725	43 727
Bénéfice d'exploitation net	85 296	85 333	86 427	85 660	84 532	81 090	79 858	78 256
Autres produits (charges) :								
Charges générales	(3 638)	(3 089)	(2 728)	(2 831)	(2 862)	(2 682)	(2 467)	(2 582)
Charges d'intérêts	(28 373)	(28 684)	(28 365)	(28 148)	(28 267)	(27 999)	(27 265)	(27 645)
Produits d'intérêts	298	288	335	335	363	442	464	521
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(15 121)	(252 058)	(64 343)	(5 252)	(50 252)	14 180	10 363	17 516
Profit (perte) de change	6 154	410	(9 913)	3 637	(10 547)	(4 295)	(4 834)	(8 406)
Coûts de transaction	(39)	(521)	(1 248)	68	(435)	(844)	(162)	(1 396)
(Perte) profit sur instruments financiers	(5 803)	2 426	(3 612)	3 271	(5 629)	(3 281)	860	(2 792)
Bénéfice net (perte nette)	38 774	(195 895)	(23 447)	56 740	(13 097)	56 611	56 817	53 472
Autres éléments du résultat global :								
(Perte) profit de change latent(e)	(60 524)	27 422	65 039	(14 853)	70 119	25 466	32 513	(9 637)
Profit (perte) latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	9	1	—	43	(42)	—	—	—
	(60 515)	27 423	65 039	(14 810)	70 077	25 466	32 513	(9 637)
Total du résultat global	(21 741) \$	(168 472) \$	41 592 \$	41 930 \$	56 980 \$	82 077 \$	89 330 \$	43 835 \$
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :								
De base	0,25 \$	(1,45) \$	(0,20) \$	0,38 \$	(0,13) \$	0,38 \$	0,39 \$	0,37 \$
Dilué(e)	0,24	(1,45)	(0,20)	0,37	(0,13)	0,37	0,38	0,36
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	41,3 %	41,2 %	40,2 %	39,9 %	41,4 %	41,9 %	41,9 %	43,3 %

Les activités d'acquisition, de cession et d'aménagement ou de réaménagement, 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 du bénéfice net (de la perte nette) et des flux de trésorerie liés aux opérations

(en milliers, sauf les montants par part)	T1 2016	T4 2015	T3 2015	T2 2015	T1 2015	T4 2014	T3 2014	T2 2014
Bénéfice net (perte nette)	38 774 \$	(195 895) \$	(23 447) \$	56 740 \$	(13 097) \$	56 611 \$	56 817 \$	53 472 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	4 074	3 694	3 693	3 465	3 156	2 753	2 776	2 571
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	15 121	252 058	64 343	5 252	50 252	(14 180)	(10 363)	(17 516)
(Profit) perte de change	(6 154)	(410)	9 913	(3 637)	10 547	4 295	4 834	8 406
Coûts de transaction liés aux acquisitions	39	521	1 248	(68)	435	844	162	1 396
Perte (profit) latent(e) sur instruments financiers	5 803	(2 426)	3 612	(3 271)	5 629	3 281	(860)	2 792
Hausse des frais de location	547	579	442	544	444	472	246	275
Distributions sur parts privilégiées	(4 596)	(4 682)	(4 638)	(4 547)	(4 568)	(4 461)	(4 423)	(4 370)
Flux de trésorerie liés aux opérations	53 608 \$	53 439 \$	55 166 \$	54 478 \$	52 798 \$	49 615 \$	49 189 \$	47 026 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Revenus tirés de la résiliation de baux	—	(173)	(170)	(3 340)	(810)	(73)	(21)	(82)
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	53 608 \$	53 266 \$	53 360 \$	51 950 \$	51 988 \$	49 542 \$	49 168 \$	46 944 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,39 \$	0,39 \$	0,40 \$	0,40 \$	0,39 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,36 \$
Dilués	0,38	0,38	0,39	0,39	0,38	0,36	0,35	0,35
Flux de trésorerie liés aux opérations par part, après ajustements :								
De base	0,39 \$	0,38 \$	0,39 \$	0,38 \$	0,38 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,36 \$
Dilués	0,38	0,38	0,38	0,37	0,37	0,36	0,35	0,35
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :								
De base	139 215	138 566	137 919	137 275	136 618	136 055	135 563	131 098
Dilué ²	149 785	148 089	148 455	147 799	147 192	146 600	146 245	141 773

^{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, de cession et d'aménagement ou de réaménagement, 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)	T1 2016	T4 2015	T3 2015	T2 2015	T1 2015	T4 2014	T3 2014	T2 2014
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements	53 608 \$	53 266 \$	53 360 \$	51 950 \$	51 988 \$	49 542 \$	49 168 \$	46 944 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Réserve au titre des dépenses d'investissement	(1 394)	(1 432)	(1 406)	(1 350)	(1 351)	(1 344)	(1 280)	(1 225)
Réserve au titre des frais de location	(6 968)	(5 727)	(5 623)	(5 399)	(5 404)	(5 373)	(5 121)	(4 901)
Ajustements de loyers de façon linéaire	(1 196)	(1 227)	(1 231)	(905)	(948)	(1 232)	(1 062)	(1 165)
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	654	618	302	298	542	378	403	386
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements	44 704 \$	45 498 \$	45 402 \$	44 594 \$	44 827 \$	41 971 \$	42 108 \$	40 039 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, après ajustements :								
De base	0,32 \$	0,33 \$	0,33 \$	0,32 \$	0,33 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,31 \$
Dilués	0,32	0,33	0,33	0,32	0,32	0,31	0,31	0,30
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :								
De base	139 215	138 566	137 919	137 275	136 618	136 055	135 563	131 098
Dilué ¹	144 774	148 766	148 119	147 475	146 819	146 255	145 848	141 383

¹ 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, de cession et d'aménagement ou de réaménagement, le taux de change et les changements apportés à la réserve au titre des frais de location 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 31 mars	
	2016	2015
Frais de gestion des immeubles	82 \$	82 \$
Commissions de location inscrites à l'actif	9	21
Frais de gestion de projets inscrits à l'actif	37	—
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments inscrits à l'actif	3 676	2 765
Projets d'aménagement inscrits à l'actif	471	2 245
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	318	40
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	79	154
Frais de consultation liés à l'évaluation des impôts fonciers	490	355
Produits locatifs	(72)	(42)

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 31 mars 2016 s'élevait à 29 \$ (44 \$ au 31 décembre 2015).

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 31 mars 2016 s'élevait à 3 184 \$ (1 724 \$ au 31 décembre 2015).

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 31 mars 2016 s'élevait à néant (néant au 31 décembre 2015).

La FPI a engagé des frais de consultation liés à l'évaluation des impôts fonciers, 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 31 mars 2016 était de néant (194 \$ au 31 décembre 2015).

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 mai 2016, le solde des parts en circulation s'établissait comme suit :

Parts en circulation au 31 mars 2016	139 532 707
Parts émises (RRD)	<u>206 964</u>
Parts en circulation au 5 mai 2016	<u>139 739 671</u>

Au 5 mai 2016, le solde des options en cours s'établissait comme suit :

	Options en cours	Options pouvant être exercées
Options à 14,10 \$ expirant le 17 juin 2016	780 750	780 750
Options à 16,36 \$ expirant le 13 avril 2017	<u>1 484 500</u>	<u>1 484 500</u>
	<u>2 265 250</u>	<u>2 265 250</u>

Au 5 mai 2016, 371 673 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Aucun droit sur ces parts assujetties à des restrictions n'a été acquis.

Au 5 mai 2016, 27 182 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 mai 2016, 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

Conformément à notre objectif principal, nous allons continuer de cibler des immeubles de bureaux, des commerces de détail et des immeubles industriels de grande qualité dans les marchés principaux et secondaires de la Colombie-Britannique, de l'Alberta, de la Saskatchewan, du Manitoba et de l'Ontario et sur des marchés choisis des États-Unis.

Selon le rapport d'analyse économique globale de la Banque Scotia daté du 2 mars 2016, le PIB réel s'accroîtra de 1,3 % au Canada en 2016. Le PIB de la Colombie-Britannique, du Manitoba et de l'Ontario devrait s'accroître de 2,3 %, de 2,2 % et de 2,3 %, respectivement, soit des taux bien au-dessus des prévisions nationales. La Banque Scotia prévoit que le PIB de la Saskatchewan et de l'Alberta se repliera de 0,3 % et de 1,9 %, respectivement, en 2016, en raison de l'impact des prix du pétrole. Ces projections ont été révisées pour tenir compte de l'incidence de la baisse des prix du pétrole. Cependant, la Banque Scotia prévoit que cette incidence sera atténuée par la mise en place d'une relance monétaire fédérale entre le milieu de 2016 et le milieu de 2017.

Dans l'avenir, nous allons continuer de surveiller étroitement nos actifs qui sont situés dans les marchés touchés par la baisse des prix du pétrole. Selon le rapport du Canadian Cap Rates & Investment Insights pour le premier trimestre de 2016, les taux de capitalisation pour les immeubles de bureaux de Calgary ont augmenté d'un trimestre à l'autre. Cependant, ce secteur, et particulièrement les immeubles du centre-ville, continue d'être le plus touché par la baisse des prix des marchandises. Le rapport fait mention également de la hausse de quelques taux de capitalisation enregistrés pour certaines catégories d'immeubles de commerces de détail de Calgary et d'immeubles de bureaux et d'immeubles industriels situés à Edmonton. Si le repli observé dans le cycle des marchandises se maintient, nous nous attendons à ce que le taux de capitalisation puisse augmenter davantage dans des marchés connexes, ce qui aura vraisemblablement une incidence sur certains de nos immeubles à l'avenir. Tant qu'une fenêtre favorable sur les prix des marchandises et sur les facteurs économiques fondamentaux pertinents ne pourra pas être observée, nous nous attendons à ce que les taux d'occupation et les loyers en Alberta soient touchés, et nous surveillons étroitement ces marchés.

En ce qui concerne les taux de capitalisation dans nos autres marchés cibles, nous ne prévoyons pas de changements importants. Cependant, 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 2016, nous continuerons de rechercher avec discernement des occasions d'acquisition d'immeubles visant à augmenter la valeur réalisée dans nos marchés cibles au Canada et aux États-Unis et, lorsqu'il sera prudent de le faire, nous investirons dans des occasions d'aménagement à rendement élevé dans ces marchés.

Selon le rapport d'analyse économique globale de la Banque Scotia susmentionné, le PIB réel aux États-Unis s'accroîtra à un taux de 2,2 % en 2016. Nous continuons de surveiller les principaux indicateurs économiques dans nos marchés cibles aux États-Unis, y compris le taux de chômage, lequel a montré une tendance à un recul sain dans tous nos marchés cibles aux États-Unis d'un exercice à l'autre (selon les données du Département du travail des États-Unis) et a reculé, passant de 5,6 % 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 en 2016 et au-delà.

DBRS Limited a maintenu notre cote de qualité supérieure, soit BBB (faible) avec perspectives stables. En outre, DBRS Limited a attribué une notation de Pfd3 (faible) avec perspectives stables aux parts privilégiées d'Artis. Nous prévoyons qu'avec cette cote de qualité supérieure, les marchés des titres d'emprunt et des capitaux propres demeureront ouverts à de nouveaux financements en 2016. Nous prévoyons 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. Nous nous attendons 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.

En général, malgré la baisse des prix des marchandises et ses répercussions sur certains marchés, nous prévoyons que l'ensemble des bases économiques du marché immobilier au Canada et aux États-Unis demeurera stable en 2016 et que la progression du rendement de nos immeubles sera comparable aux prévisions de croissance modérée des marchés que nous cibons. Nous continuerons de nous concentrer sur les possibilités de croissance à l'interne et de création de la valeur en tirant le maximum de valeur de notre portefeuille, grâce au réaménagement et au repositionnement sélectifs des immeubles bien situés dans nos principaux marchés, à des projets d'amélioration des immeubles et à l'agrandissement d'immeubles du portefeuille actuel, et en misant sur des occasions relatives à de nouvelles constructions.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Au 31 mars 2016, Artis disposait de 93 156 \$ en trésorerie et équivalents de trésorerie et d'un montant de 61 000 \$ disponible sur ses facilités de crédit à terme renouvelables. Les transactions réalisées après le 31 mars 2016 sont les suivantes :

- La FPI a augmenté le montant total de ses facilités de crédit renouvelables à 500 000 \$. La date d'échéance du montant additionnel de 200 000 \$ est le 29 avril 2021.
- La FPI a cédé le Tamarack Centre, un immeuble de commerces de détail situé à Cranbrook, en Colombie-Britannique. L'immeuble a été vendu au prix de 41 500 \$.
- La FPI a cédé sa participation de 85 % dans le Whistler Hilton, un immeuble de commerces de détail situé à Whistler, en Colombie-Britannique, au prix de 28 730 \$ et a affecté une tranche du produit au remboursement du solde de l'emprunt hypothécaire de 15 666 \$.

- La FPI a conclu des contrats à terme de gré à gré visant la vente de 65 348 \$ contre 50 000 \$ US.
- La FPI a remboursé trois emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant total de 29 134 \$.
- La FPI a remboursé un montant de 28 500 \$ sur sa facilité de crédit à terme renouvelable.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,09 \$ par part pour le mois d'avril 2016.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3125 \$ par part de série G pour le trimestre se clôturant le 30 avril 2016.

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 cinq États américains, et la majorité des immeubles, mesurés selon la SLB, sont dans la province de l'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. Au 31 mars 2016, une proportion de 69,8 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 15,3 % 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 31 mars 2016, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris une dette bancaire, de 934 501 \$ (935 647 \$ au 31 décembre 2015). Au 31 mars 2016, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 353 479 \$ de la dette à taux variable (367 889 \$ au 31 décembre 2015). 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 41,3 %, comparativement à 41,2 % au 31 décembre 2015. 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 52,7 %, comparativement à 52,4 % au 31 décembre 2015. Une tranche d'environ 18,5 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance en 2016, et une tranche de 28,7 %, en 2017. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance 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 2 222 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 4,3 ans. La FPI tire approximativement 57,7 % de ses produits bruts des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est 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 2015 étaient supérieurs à 1 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 1 300 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 Inc.	1,9 %	321	1,3 %	6,9
Graham Group Ltd.	1,5 %	243	0,9 %	18,3
DirectTV, LLC	1,4 %	257	1,0 %	9,3
Stantec Consulting, Ltd.	1,2 %	132	0,5 %	7,4
Shoppers Drug Mart	1,1 %	164	0,6 %	7,1
TransAlta Corporation	1,0 %	336	1,3 %	7,2
Telvent Canada Ltd.	1,0 %	98	0,4 %	7,4
Bellatrix Exploration Ltd.	1,0 %	94	0,4 %	7,8
TD Canada Trust	0,9 %	134	0,5 %	4,3
CB Richard Ellis, Inc.	0,9 %	119	0,5 %	9,8
IHS Global Canada Limited	0,9 %	78	0,3 %	2,8
Home Depot	0,8 %	163	0,6 %	6,3
Canada Institute for Health Info.	0,8 %	92	0,4 %	9,4
Sobeys	0,8 %	198	0,8 %	3,9
Fairview Health Services	0,7 %	179	0,7 %	7,4
Birchcliff Energy	0,7 %	59	0,2 %	1,7
3M Canada Company	0,7 %	319	1,2 %	4,0
Cara Operations Limited	0,7 %	100	0,4 %	12,8
Bell Canada	0,7 %	80	0,3 %	0,4
Co-operators General Insurance	0,6 %	95	0,4 %	6,6
Total	19,3 %	3 261	12,7 %	7,5

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	3,2 %	494	1,9 %	8,2
Gouvernement provincial	2,9 %	461	1,8 %	3,6
Organismes municipaux	0,5 %	131	0,5 %	11,3
Total	6,6 %	1 086	4,2 %	6,6
Durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (pour l'ensemble du portefeuille)				4,3

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 immeubles de bureaux, de commerces de détail et 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		
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Sask.	Ont.	Immeubles de bureaux de Calgary	Minnesota	Autres	Total
2016	3,5 %	0,4 %	1,8 %	0,3 %	2,8 %	1,1 %	4,5 %	0,2 %	13,5 %
2017	2,3 %	0,8 %	2,0 %	1,3 %	2,5 %	1,1 %	3,4 %	1,2 %	13,5 %
2018	2,8 %	0,5 %	2,4 %	0,7 %	0,8 %	1,1 %	2,0 %	0,7 %	9,9 %
2019	2,9 %	1,0 %	0,7 %	0,3 %	1,6 %	0,8 %	2,3 %	1,0 %	9,8 %
2020	2,1 %	0,4 %	1,7 %	0,2 %	2,6 %	0,2 %	2,7 %	0,7 %	10,4 %
2021	1,9 %	— %	1,6 %	0,3 %	0,3 %	0,9 %	2,5 %	0,7 %	7,3 %
2022 et par la suite	7,3 %	2,8 %	3,3 %	2,3 %	3,0 %	2,7 %	5,3 %	2,5 %	26,5 %
Baux au mois	0,2 %	— %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	— %	0,6 %
Locaux libres	2,4 %	0,3 %	1,3 %	0,1 %	1,1 %	1,7 %	1,2 %	0,1 %	6,5 %
Travaux d'aménagement/de réaménagement	— %	— %	— %	— %	— %	— %	1,3 %	0,7 %	2,0 %
Total	25,4 %	6,2 %	14,9 %	5,6 %	14,8 %	9,7 %	25,3 %	7,8 %	100,0 %

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et cinq 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 des villes jumelles, les immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix et les immeubles de bureaux de Winnipeg.

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 le trimestre clos le 31 mars 2016 et l'exercice clos le 31 décembre 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 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. Un sommaire des risques additionnels applicables à la FPI est présenté dans la plus récente notice annuelle d'Artis.

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 2015.

CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Normes comptables nouvelles ou révisées adoptées au cours de la période

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. Cette modification n'a eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés.

En mai 2014, l'IASB a modifié IAS 16, *Immobilisations corporelles*. Ces modifications clarifient les modes acceptables d'amortissement et entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016. Cette modification n'a eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés.

En décembre 2014, l'IASB a modifié IAS 1, *Présentation des états financiers*. Ces modifications ont été apportées 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. Elles entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016. Ces modifications n'ont eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés.

Modifications futures des méthodes comptables

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.

Une version révisée 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 janvier 2016, l'IASB a publié IFRS 16, *Contrats de location* (« IFRS 16 »), qui remplace IAS 17, *Contrats de location*, et IFRIC 4, *Déterminer si un accord contient un contrat de location*. Le principal changement apporté par IFRS 16 consiste en un modèle unique de comptabilisation par le preneur, ce qui entraînera la comptabilisation, par le preneur, des contrats de location à l'état de la situation financière. IFRS 16 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

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 elle est définie dans le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu qu'en date du 31 mars 2016, 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 31 mars 2016, une évaluation 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 le trimestre clos le 31 mars 2016.