



Rapport de gestion

Deuxième trimestre de 2016

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

Rapport de gestion – Deuxième 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 et les semestres clos les 30 juin 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 4 août 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, la valeur comptable brute, 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 – Deuxième trimestre de 2016

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Artis calcule le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comme les 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 la valeur comptable brute comme la valeur comptable nette consolidée des actifs consolidés de la FPI, majorée du montant de l'amortissement cumulé des biens et du matériel.

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 les 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, la valeur comptable brute, 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, la valeur comptable brute, 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, la valeur comptable brute, 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
Survot du deuxième trimestre	5
Sommaire du portefeuille	6
FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2016	9
Croissance du portefeuille	9
Activités de financement	10
Distributions	10
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	11
ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION	12
Produits et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	14
Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	15
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par catégorie d'actifs	17
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par région	17
Taux d'occupation du portefeuille	19
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	19
Charges générales	28
Charges d'intérêts	28
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	29
(Perte) profit de change	29
Coûts de transaction	29
Profit (perte) sur instruments financiers	29
Autres éléments du résultat global	29
Impôt sur le résultat	30
Flux de trésorerie liés aux opérations	30
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	33
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	35
Actif	36
Passif	40
Capitaux propres	42
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	42
Distributions	42
Sources de financement	43
Obligations contractuelles	44
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	45
TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES	47
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	48
PERSPECTIVES	48
Événements postérieurs à la date du bilan	49
RISQUES ET INCERTITUDES	50
Propriété des immeubles	50
Taux d'intérêt et financement par emprunt	50
Risque de crédit et répartition des locataires	51
Risque associé au renouvellement des contrats de location	52
Risque fiscal	53
Risque de change	53
Autres risques	53
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	53
CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES	53
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	54
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	54
Contrôles et procédures de communication de l'information	55

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 débentures 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 4 août 2016, il y avait 149 108 120 parts, 1 476 000 options, 13 650 000 parts privilégiées, 417 953 parts assujetties à des restrictions et 34 941 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 DEUXIÈME TRIMESTRE

Au cours du deuxième trimestre, nous avons annoncé l'acquisition du portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle, qui comprend 16 immeubles de bureaux de catégorie A à Madison, dans le Wisconsin. Madison, la capitale du Wisconsin, est un marché secondaire en plein essor aux États-Unis et compte la plus grande université de l'État, la University of Wisconsin-Madison. Les immeubles comptent de un à douze étages et leur superficie varie de 30 000 à 360 000 pieds carrés, pour une superficie locative totale de 1,7 million de pieds carrés et un terrain excédentaire de 8,3 acres. L'acquisition de 14 des immeubles s'est conclue le 13 juin 2016, tandis que les deux immeubles restants ont été acquis après la fin du trimestre, le 1^{er} août 2016. En outre, au cours du deuxième trimestre, nous avons cédé trois actifs secondaires, y compris deux immeubles de commerces de détail en Colombie-Britannique et un immeuble industriel au Minnesota. Après la fin du trimestre, nous avons conclu des contrats visant la vente de deux immeubles de commerces de détail en Alberta, d'un immeuble de commerces de détail en Colombie-Britannique et d'un immeuble industriel au Minnesota. Le portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle a été acquis au taux de capitalisation de 7,75 %, tandis que le taux de capitalisation moyen pondéré des cessions conclues au cours du trimestre s'est établi à 6,61 % (exclusion faite de l'immeuble vacant vendu à un propriétaire-occupant), ce qui illustre bien l'efficacité de notre stratégie de réinvestissement du capital. Ces transactions, qui devraient profiter aux flux de trésorerie liés aux opérations par part et aux flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, accroissent la qualité et la diversité de notre portefeuille immobilier.

L'acquisition du portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle a été partiellement financée au moyen d'un placement de titres, aux termes duquel 8 712 400 parts ont été émises au prix de 13,20 \$ par part, pour un produit brut de 115 004 \$. Au cours du trimestre, nous avons également annoncé notre intention de racheter toutes les débetures convertibles de série F en circulation qui, au moment de l'annonce, totalisaient un montant en capital de 86 170 \$. Le rachat a eu lieu le 25 juillet 2016.

L'économie albertaine continue d'être plombée par la baisse des prix du pétrole et l'incidence des feux de forêt à Fort McMurray. Nos huit immeubles de commerces de détail situés à Fort McMurray n'ont subi que peu ou pas de dommages des suites des récents feux de forêt, et tous les locataires qui ont été touchés bénéficient d'une couverture d'assurance appropriée. Nos gestionnaires immobiliers poursuivent leur travail assidu auprès des locataires et des fournisseurs d'assurances pour s'assurer que les réclamations soient gérées adéquatement et efficacement. Au 4 août 2016, 46 de nos 52 locataires de Fort McMurray avaient repris leurs activités commerciales. En ce qui concerne l'économie albertaine, le rapport sur les perspectives mondiales publié par la Banque Scotia le 6 juillet 2016 prévoit que le produit intérieur brut (« PIB ») réel pour la province reculera de 1,7 % en 2016, après une baisse de 4,0 % en 2015, et le taux de chômage pourrait augmenter pour atteindre 7,8 % cette année. Nos immeubles de bureaux de Calgary ont été les plus touchés par ce ralentissement économique, et nous prévoyons que cette situation continuera de poser des difficultés d'ici à ce que les prix des marchandises augmentent et se stabilisent. Dans l'intervalle, nous continuons de surveiller étroitement nos immeubles de bureaux de Calgary et l'ensemble de notre portefeuille albertain, et nous nous concentrons sur la réduction au minimum des risques ainsi que sur des initiatives proactives visant à conclure de nouveaux contrats de location et à retenir les locataires.

Nos actifs situés aux États-Unis, qui comptent pour 29,8 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au deuxième 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 a accru le pourcentage cible des immeubles aux États-Unis, le faisant passer à 40,0 % 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.

Au cours 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.

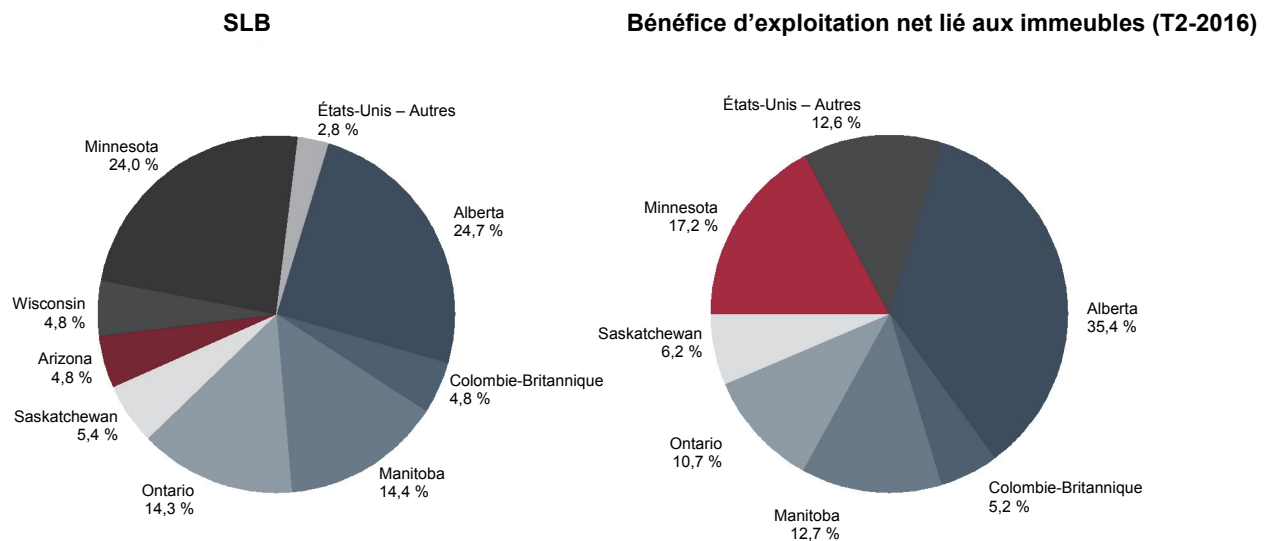
Progrès en matière de développement durable

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. Nous avons réalisé des progrès importants en matière de développement durable et au 30 juin 2016, 21 de nos immeubles avaient reçu la certification LEED, 49 de nos immeubles étaient conformes aux normes BEST (Building Environmental Standards) de la Building Owners and Managers Association (BOMA), et 22 de nos immeubles avaient reçu la certification Energy Star. Le développement durable continuera d'être une priorité élevée pour Artis à l'avenir.

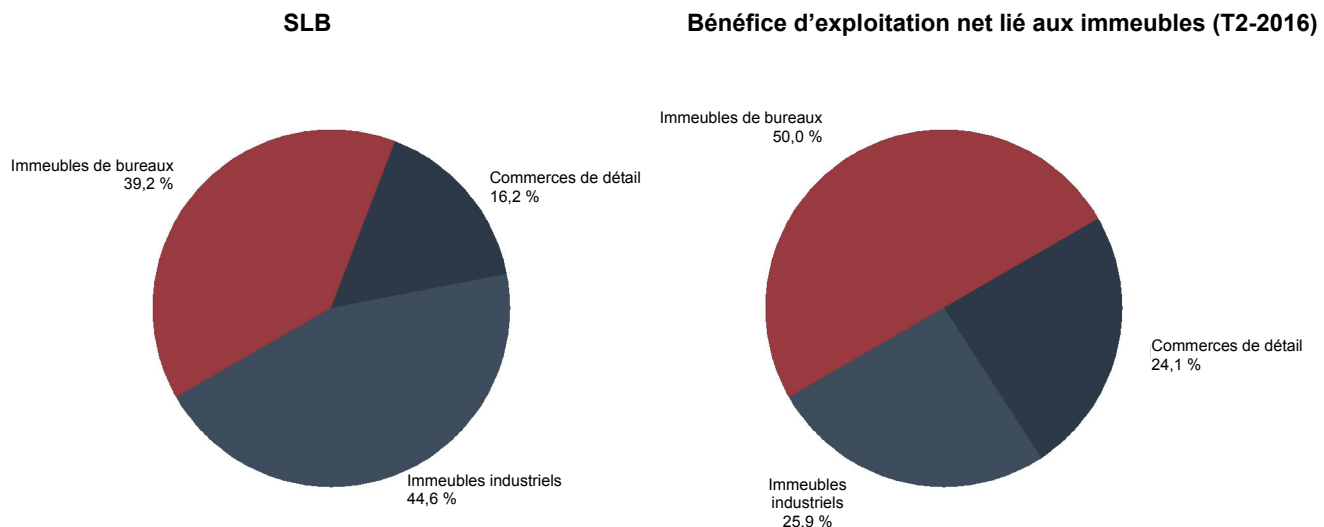
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 30 juin 2016, le portefeuille de la FPI était composé de 263 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 27,1 millions de pieds carrés (pi²).

Diversification par région



Diversification par catégorie d'actifs



Portefeuille par catégorie d'actifs au 30 juin 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	9,4 %	86,9 %	88,6 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	1	48	0,2 %	91,7 %	91,7 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	7	1 085	4,0 %	84,7 %	84,7 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	3	462	1,7 %	89,6 %	90,3 %
	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	0,5 %	76,4 %	78,4 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	10	1 517	5,6 %	88,4 %	89,8 %
Immeubles de bureaux – Total			47	6 217	23,0 %	87,7 %	88,9 %
Commerces de détail :							
Commerces de détail	Calgary	Alberta	7	531	2,0 %	94,9 %	95,8 %
	Edson	Alberta	1	20	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Estevan	Sask.	2	174	0,6 %	90,8 %	90,8 %
	Fort McMurray	Alberta	8	194	0,7 %	100,0 %	100,0 %
	Grande Prairie	Alberta	5	362	1,3 %	90,4 %	98,4 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	6	507	1,9 %	98,5 %	98,5 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	1	165	0,6 %	94,8 %	97,6 %
	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 %	96,2 %	96,5 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	0,8 %	100,0 %	100,0 %
	Westbank/West Kelowna	C.-B.	3	433	1,6 %	97,5 %	97,5 %
	Winnipeg	Manitoba	6	649	2,4 %	96,2 %	97,4 %
Commerces de détail – Total			55	4 076	15,1 %	95,5 %	96,6 %
Immeubles industriels :							
Immeubles industriels	Airdrie	Alberta	1	28	0,1 %	79,7 %	79,7 %
	Calgary	Alberta	9	670	2,5 %	91,9 %	91,9 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	11	1 282	4,7 %	97,2 %	97,2 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	30	2 503	9,2 %	95,4 %	96,8 %
	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	28	1 660	6,1 %	96,2 %	96,9 %
Immeubles industriels – Total			89	6 837	25,2 %	96,0 %	96,7 %
Total du portefeuille au Canada			191	17 130	63,3 %	92,9 %	93,8 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles de bureaux :							
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	4	634	2,3 %	94,9 %	94,9 %
	Madison	Wisconsin	14	1 306	4,8 %	87,0 %	87,2 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	6	1 002	3,7 %	99,6 %	99,6 %
	New Hartford	New York	1	123	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	5	1 336	4,9 %	92,7 %	92,7 %
Immeubles de bureaux – Total			30	4 401	16,2 %	93,1 %	93,2 %
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	4 663	17,2 %	96,0 %	96,7 %
Immeubles industriels – Total			32	4 762	17,6 %	96,0 %	96,8 %
Total du portefeuille aux États-Unis			69	9 461	34,9 %	94,7 %	95,1 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			260	26 591	98,2 %	93,5 %	94,3 %

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 30 juin 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	Pourcentage réservé ¹
Immeubles industriels	Région des villes jumelles	Minnesota	1	208	0,8 %	Northpoint Industrial Building	41,2 %
Immeubles industriels	Winnipeg	Manitoba	1	82	0,3 %	2110-2130 Notre Dame Avenue	48,0 %
Immeubles détenus en vue du réaménagement – Total			2	290	1,1 %		43,1 %

¹ Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 juin 2016 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

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 travaux préliminaires sont achevés et les plans d'architecture ont été dessinés en fonction de diverses configurations de locataires. Des activités de location sont en cours et le reste des plans de réaménagement pour cet immeuble seront établis en fonction des exigences des futurs locataires.

L'immeuble 2110-2130 Notre Dame Avenue, un immeuble industriel situé à Winnipeg, au Manitoba, subi d'importants travaux de réaménagement en vue de moderniser le bâtiment et d'améliorer le stationnement, le chargement et la fonctionnalité générale de l'immeuble. Les travaux de réaménagement sont en cours et devraient s'achever au quatrième trimestre de 2016.

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 %	57,5 %
Immeubles industriels	Houston	Texas	—	—	—	Park 8Ninety – phase I	85,0 %	— %
Immeubles industriels	Région du Grand Toronto	Ontario	—	—	—	175 Westcreek Boulevard	7,4 %	— %
Total des nouveaux aménagements en cours			1	187	0,7 %			

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

² Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 juin 2016 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

Artis détient une participation de 90 % (en vertu d'ententes de coentreprise) dans Park Lucero, un projet industriel situé sur une parcelle de terrain de 48 acres dans la région du Grand Phoenix, en Arizona. L'aménagement des phases II et III de Park Lucero est en cours de planification, et chaque immeuble devrait avoir une superficie d'environ 200 000 pi². La phase I de Park Lucero est achevée et consiste en trois immeubles industriels dont la superficie totalise 208 000 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 Park 8Ninety (sous la forme d'une entente de coentreprise), qui est en construction et devrait comprendre trois immeubles d'une superficie totale d'environ 330 000 pi². Les travaux de construction de la phase I de Park 8Ninety devraient être achevés au quatrième trimestre de 2016.

En 2011, Artis a acquis le 201 Westcreek Boulevard, un immeuble industriel de 300 000 pieds carrés qui compte un terrain excédentaire de 10 acres pouvant être aménagé dans la région du Grand Toronto, en Ontario. Les travaux de construction du 175 Westcreek Boulevard, un nouveau bâtiment de 130 000 pieds carrés pouvant accueillir de un à trois locataires, ont commencé et devraient se conclure 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.

FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2016

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE

Au cours du deuxième trimestre de 2016, Artis a acquis un portefeuille de 14 immeubles commerciaux et a cédé trois immeubles commerciaux.

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ² ¹	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ² ¹	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ² ¹	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ² ¹
Portefeuille d'immeubles au 31 mars 2016	63	9 312	64	4 692	125	12 196	252	26 200
Acquisitions	14	1 306	—	—	—	—	14	1 306
Cessions	—	—	(2)	(318)	(1)	(120)	(3)	(438)
Portefeuille d'immeubles au 30 juin 2016	77	10 618	62	4 374	124	12 076	263	27 068

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

Acquisitions d'immeubles (en milliers de pi²)

Immeuble	Nombre d'immeubles	Date de l'acquisition	Emplacement	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Prix d'achat	Taux de capitalisation
Portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle ¹	14	13 juin 2016	Madison, Wisconsin	Immeubles de bureaux	1 306	194 000 \$ US	7,75 %

¹ Artis a acquis la première tranche de ce portefeuille au cours du deuxième trimestre.

La première tranche du portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle a été partiellement financée au moyen d'un emprunt hypothécaire de cinq ans d'un montant de 106 700 \$ US qui porte intérêt au taux LIBOR en dollars américains majoré de 2,10 %. Le 1^{er} août 2016, Artis a acquis la seconde tranche de ce portefeuille, lequel comptait deux autres immeubles. Le prix d'achat de la seconde tranche s'est chiffré à 66 000 \$ US et a été financé au moyen de fonds en caisse et d'un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 40 000 \$ US qui porte intérêt au taux LIBOR en dollars américains majoré de 2,10 %.

Cessions d'immeubles

Immeuble	Nombre d'immeubles	Date de la cession	Emplacement	Catégorie d'actifs	Prix de vente	Taux de capitalisation
Tamarack Centre	1	28 avril 2016	Cranbrook, C.-B.	Commerces de détail	41 500 \$	6,67 %
Whistler Hilton Retail Plaza ¹	1	2 mai 2016	Whistler, C.-B.	Commerces de détail	28 730	6,53 %
Crosstown North	1	19 mai 2016	Région des villes jumelles, Minnesota	Immeubles industriels	7 380 US	s.o. ²

¹. Artis a cédé sa participation de 85 % dans cet immeuble.

². L'immeuble était inoccupé au moment de la cession.

Au cours du deuxième trimestre de 2016, Artis a remboursé des montants de 15 666 \$ et de 4 980 \$ US au titre de la dette hypothécaire dans le cadre de la cession des immeubles susmentionnés.

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Prospectus préalable de base simplifié

Le 17 juillet 2014, la FPI a publié un prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un prix d'offre initial maximal de 2 000 000 \$: i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance, qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 30 juin 2016, la FPI avait émis des débentures de premier rang non garanties aux termes de un placement, pour un montant de 75 000 \$ et des parts ordinaires aux termes de un placement pour un montant de 115 004 \$ en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

Placement de titres

Le 17 juin 2016, en vertu du prospectus préalable de base simplifié du 17 juillet 2014, Artis a émis 8 712 400 parts de fiducie à un prix de 13,20 \$ par part, pour un produit brut de 115 004 \$, ce qui comprend 1 136 400 parts émises à l'exercice de l'option de surallocation des preneurs fermes.

Rachat de débentures convertibles de série F

Le 24 juin 2016, Artis a déposé un avis de rachat des débentures convertibles de série F d'une valeur nominale de 86 170 \$ au 30 juin 2016. Ce rachat a eu lieu le 25 juillet 2016.

Facilités de crédit à terme renouvelables non garanties

Au deuxième trimestre de 2016, Artis a accru le montant global de ses facilités de crédit à terme renouvelables, le faisant passer de 300 000 \$ à 500 000 \$. La date d'échéance du montant additionnel de 200 000 \$ est le 29 avril 2021. Artis a prélevé un montant net de 61 000 \$ sur ses facilités de crédit à terme renouvelables au cours du trimestre.

Financement par emprunt et remboursements

Au deuxième trimestre de 2016, Artis a remboursé quatre emprunts hypothécaires pour un total de 36 074 \$. Artis a refinancé deux emprunts hypothécaires qui venaient à échéance et a obtenu des financements plus élevés relativement à deux emprunts hypothécaires, déduction faite des coûts de financement, pour un total de 13 081 \$. Au deuxième trimestre de 2016, Artis a prélevé un montant de 6 796 \$ sur ses emprunts au titre des projets d'aménagement.

DISTRIBUTIONS

Artis a déclaré des distributions de 43 153 \$ (85 363 \$ depuis le début de l'exercice) aux porteurs de parts au deuxième trimestre de 2016, dont une tranche de 8 416 \$ (16 163 \$ depuis le début de l'exercice) a été versée au moyen du réinvestissement des distributions, aux termes du régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts (le « RDD ») d'Artis.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2016	2015	Variation		2016	2015	Variation	
Produits	138 159 \$	134 629 \$	3 530 \$	2,6 %	277 212 \$	269 375 \$	7 837 \$	2,9 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	85 617	85 660	(43)	(0,1) %	170 913	170 192	721	0,4 %
Bénéfice net	8 617	56 740	(48 123)	(84,8) %	47 391	43 643	3 748	8,6 %
Bénéfice de base par part ordinaire	0,03	0,38	(0,35)	(92,1) %	0,27	0,25	0,02	8,0 %
Bénéfice dilué par part ordinaire	0,03	0,37	(0,34)	(91,9) %	0,27	0,25	0,02	8,0 %
Distributions aux porteurs de parts ordinaires	38 569 \$	37 090 \$	1 479 \$	4,0 %	76 183 \$	74 006 \$	2 177 \$	2,9 %
Distributions par part ordinaire	0,27	0,27	—	— %	0,54	0,54	—	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations	54 556 \$	54 478 \$	78 \$	0,1 %	108 164 \$	107 276 \$	888 \$	0,8 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part	0,38	0,39	(0,01)	(2,6) %	0,76	0,76	—	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ¹	52 598	51 950	648	1,2 %	106 206	103 938	2 268	2,2 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part, après ajustements ¹	0,37	0,37	—	— %	0,74	0,74	—	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements – ratio de distribution ¹	73,0 %	73,0 %	— %	— %	73,0 %	73,0 %	— %	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	45 749 \$	47 934 \$	(2 185) \$	(4,6) %	90 453 \$	93 571 \$	(3 118) \$	(3,3) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part	0,32	0,34	(0,02)	(5,9) %	0,64	0,67	(0,03)	(4,5) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements ¹	43 791	44 594	(803)	(1,8) %	88 495	89 421	(926)	(1,0) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, après ajustements ¹	0,31	0,32	(0,01)	(3,1) %	0,63	0,64	(0,01)	(1,6) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements – ratio de distribution ¹	87,1 %	84,4 %	2,7 %	2,7 %	85,7 %	84,4 %	1,3 %	1,3 %

¹. Le calcul tient compte des ajustements liés à la résiliation de baux.

Les produits, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont été touchés par les acquisitions, les cessions et les projets d'aménagement et de réaménagement achevés, par les revenus liés à la résiliation de baux reçus de locataires ainsi que par l'incidence du change en 2015 et en 2016. En 2016, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont également été touchés par un changement apporté au calcul de la réserve au titre des frais de location d'Artis.

	30 juin 2016	31 mars 2016	31 décembre 2015
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	39,5 %	39,9 %	39,9 %
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	51,8 %	51,7 %	51,4 %
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	40,9 %	41,3 %	41,2 %
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	52,9 %	52,7 %	52,4 %
Total de l'actif	5 848 913 \$	5 584 575 \$	5 651 280 \$
Total des passifs financiers non courants	2 105 162	2 150 368	2 227 769

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 30 juin					
	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	132 400 \$	5 759 \$	138 159 \$	131 337 \$	3 292 \$	134 629 \$
Charges :						
Charges d'exploitation liées aux immeubles	28 466	1 632	30 098	27 335	1 001	28 336
Impôts fonciers	21 557	887	22 444	20 192	441	20 633
	50 023	2 519	52 542	47 527	1 442	48 969
Bénéfice d'exploitation net	82 377	3 240	85 617	83 810	1 850	85 660
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(3 521)	—	(3 521)	(2 831)	—	(2 831)
Charges d'intérêts	(27 193)	(1 067)	(28 260)	(27 478)	(670)	(28 148)
Produits d'intérêts	330	2	332	335	—	335
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	3 280	(3 280)	—	2 358	(2 358)	—
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(22 745)	1 105	(21 640)	(6 430)	1 178	(5 252)
(Perte) profit de change	(25 970)	—	(25 970)	3 637	—	3 637
Coûts de transaction	(862)	—	(862)	68	—	68
Profit sur instruments financiers	2 921	—	2 921	3 271	—	3 271
Bénéfice net	8 617	—	8 617	56 740	—	56 740
Autres éléments du résultat global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :						
Profit (perte) de change latent(e)	25 519	507	26 026	(13 062)	(1 791)	(14 853)
Profit (perte) de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises	507	(507)	—	(1 791)	1 791	—
Autres éléments du résultat global qui ne seront pas reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :						
(Perte) profit latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	(35)	—	(35)	43	—	43
	25 991	—	25 991	(14 810)	—	(14 810)
Total du bénéfice global	34 608 \$	— \$	34 608 \$	41 930 \$	— \$	41 930 \$

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

	Semestres clos les 30 juin					
	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	265 394 \$	11 818 \$	277 212 \$	263 595 \$	5 780 \$	269 375 \$
Charges :						
Charges d'exploitation liées aux immeubles	57 230	3 305	60 535	56 013	1 773	57 786
Impôts fonciers	43 801	1 963	45 764	40 673	724	41 397
	101 031	5 268	106 299	96 686	2 497	99 183
Bénéfice d'exploitation net	164 363	6 550	170 913	166 909	3 283	170 192
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(7 159)	—	(7 159)	(5 693)	—	(5 693)
Charges d'intérêts	(54 469)	(2 164)	(56 633)	(55 374)	(1 041)	(56 415)
Produits d'intérêts	628	2	630	698	—	698
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	3 523	(3 523)	—	1 734	(1 734)	—
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	(35 896)	(865)	(36 761)	(54 996)	(508)	(55 504)
Perte de change	(19 816)	—	(19 816)	(6 910)	—	(6 910)
Coûts de transaction	(901)	—	(901)	(367)	—	(367)
Perte sur instruments financiers	(2 882)	—	(2 882)	(2 358)	—	(2 358)
Bénéfice net	47 391	—	47 391	43 643	—	43 643
Autres éléments du résultat global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :						
(Perte) profit de change latent(e)	(28 091)	(6 407)	(34 498)	45 425	9 841	55 266
(Perte) profit de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises	(6 407)	6 407	—	9 841	(9 841)	—
Autres éléments du résultat global qui ne seront pas reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :						
(Perte) profit latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	(26)	—	(26)	1	—	1
	(34 524)	—	(34 524)	55 267	—	55 267
Total du bénéfice global	12 867 \$	— \$	12 867 \$	98 910 \$	— \$	98 910 \$

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 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2016	2015	Variation		2016	2015	Variation	
Produits								
Loyers de base, stationnement et autres produits	94 384 \$	92 156 \$	2 228 \$		190 001 \$	184 385 \$	5 616 \$	
Recouvrements d'impôts fonciers et de charges d'exploitation	44 890	42 506	2 384		91 204	86 421	4 783	
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	(4 349)	(3 466)	(883)		(8 423)	(6 622)	(1 801)	
Ajustements de loyers de façon linéaire	1 276	93	1 183		2 472	1 041	1 431	
Revenus tirés de la résiliation de baux	1 958	3 340	(1 382)		1 958	4 150	(2 192)	
	138 159	134 629	3 530	2,6 %	277 212	269 375	7 837	2,9 %
Charges								
Charges d'exploitation liées aux immeubles	30 098	28 336	1 762		60 535	57 786	2 749	
Impôts fonciers	22 444	20 633	1 811		45 764	41 397	4 367	
	52 542	48 969	3 573	7,3 %	106 299	99 183	7 116	7,2 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles								
	85 617 \$	85 660 \$	(43) \$	(0,1) %	170 913 \$	170 192 \$	721 \$	0,4 %

Les loyers de base, le stationnement, les autres produits et les recouvrements d'impôts fonciers et de charges d'exploitation 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 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2016	2015	Variation		2016	2015	Variation	
Produits	127 723 \$	125 862 \$			259 941 \$	257 158 \$		
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	49 779	47 547			101 244	97 654		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	77 944	78 315	(371) \$	(0,5) %	158 697	159 504	(807) \$	(0,5) %
Ajouter (déduire) les ajustements aux produits sans effet sur la trésorerie :								
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	4 208	3 278			8 208	6 284		
Ajustements des loyers de façon linéaire	(897)	(55)			(1 783)	(1 002)		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles moins les ajustements aux produits sans effet sur la trésorerie	81 255 \$	81 538 \$	(283) \$	(0,3) %	165 122 \$	164 786 \$	336 \$	0,2 %

Au deuxième trimestre de 2016, les revenus tirés de la résiliation de baux liés à des locataires importants, lesquels se sont établis à 1 884 \$ (1 884 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à 624 \$ (1 314 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième 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 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2016	2015	Variation		2016	2015	Variation	
Immeubles de bureaux	40 764 \$	42 867 \$	(2 103) \$	(4,9) %	82 599 \$	86 449 \$	(3 850) \$	(4,5) %
Commerces de détail	19 566	19 263	303	1,6 %	40 436	39 433	1 003	2,5 %
Immeubles industriels	20 925	19 408	1 517	7,8 %	42 087	38 904	3 183	8,2 %
Total	81 255 \$	81 538 \$	(283) \$	(0,3) %	165 122 \$	164 786 \$	336 \$	0,2 %

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région

	Trimestres clos les 30 juin		Variation	Variation en %	Semestres clos les 30 juin		Variation	Variation en %
	2016	2015			2016	2015		
Alberta	28 814 \$	30 665 \$	(1 851) \$	(6,0) %	56 962 \$	61 603 \$	(4 641) \$	(7,5) %
Colombie-Britannique	4 519	4 695	(176)	(3,7) %	10 242	10 323	(81)	(0,8) %
Manitoba	11 019	10 455	564	5,4 %	21 988	21 123	865	4,1 %
Ontario	9 029	8 798	231	2,6 %	18 198	17 902	296	1,7 %
Saskatchewan	4 815	4 721	94	2,0 %	9 656	9 289	367	4,0 %
Minnesota	13 517	13 062	455	3,5 %	27 886	26 047	1 839	7,1 %
Ailleurs aux États-Unis	9 542	9 142	400	4,4 %	20 190	18 499	1 691	9,1 %
Total	81 255 \$	81 538 \$	(283) \$	(0,3) %	165 122 \$	164 786 \$	336 \$	0,2 %
<i>Segment des immeubles de bureaux de Calgary.</i>	<i>12 811</i>	<i>14 881</i>	<i>(2 070)</i>	<i>(13,9) %</i>	<i>25 099</i>	<i>29 439</i>	<i>(4 340)</i>	<i>(14,7) %</i>
<i>Total, exclusion faite du segment des immeubles de bureaux de Calgary</i>	<i>68 444 \$</i>	<i>66 657 \$</i>	<i>1 787 \$</i>	<i>2,7 %</i>	<i>140 023 \$</i>	<i>135 347 \$</i>	<i>4 676 \$</i>	<i>3,5 %</i>

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par pays

	Trimestres clos les 30 juin		Variation	Variation en %	Semestres clos les 30 juin		Variation	Variation en %
	2016	2015			2016	2015		
Canada	58 196 \$	59 334 \$	(1 138) \$	(1,9) %	117 046 \$	120 240 \$	(3 194) \$	(2,7) %
États-Unis	23 059	22 204	855	3,9 %	48 076	44 546	3 530	7,9 %
Total	81 255 \$	81 538 \$	(283) \$	(0,3) %	165 122 \$	164 786 \$	336 \$	0,2 %

Le portefeuille d'Artis aux États-Unis a diminué de 164 \$ US au deuxième trimestre de 2016 (hausse de 29 \$ US depuis le début de l'exercice), ou 0,91 % (hausse de 0,08 % depuis le début de l'exercice), compte non tenu de l'incidence du taux de change.

Taux d'occupation des immeubles comparables

Région	Aux 30 juin		Catégorie d'actifs	Aux 30 juin	
	2016	2015		2016	2015
Alberta	91,8 %	94,3 %	Immeubles de bureaux	90,1 %	93,7 %
Colombie-Britannique	92,0 %	92,7 %	Commerces de détail	95,8 %	94,4 %
Manitoba	93,2 %	88,2 %	Immeubles industriels	95,9 %	93,4 %
Ontario	92,7 %	92,7 %			
Saskatchewan	97,4 %	94,3 %	Total	93,8 %	93,7 %
Arizona	99,6 %	99,6 %			
Minnesota	95,4 %	96,0 %			
Ailleurs aux États-Unis	95,1 %	96,1 %			
Total	93,8 %	93,7 %			

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

Au deuxième trimestre de 2016, les produits et le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles ont augmenté dans le segment des immeubles industriels par rapport au deuxième 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 deuxième trimestre de 2016, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles du segment des immeubles de bureaux a diminué, principalement en raison des revenus tirés de la résiliation de baux reçus au deuxième trimestre de 2015 et des cessions du 1045 Howe Street, de Willingdon Green, du 605 Waterford Park et de l'immeuble de bureaux Mosaic. Au cours du trimestre, le bénéfice d'exploitation net lié au segment des immeubles de commerces de détail a diminué par rapport à celui enregistré à l'exercice précédent, en raison des revenus tirés de la résiliation de baux reçus au deuxième trimestre de 2015 et des cessions du Tamarack Centre et de la Whistler Hilton Retail Plaza.

	Trimestres clos les 30 juin					
	2016			2015		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	75 304 \$	29 838 \$	32 932 \$	73 238 \$	32 471 \$	28 872 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	32 533	9 222	10 787	29 194	9 580	10 195
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	42 771 \$	20 616 \$	22 145 \$	44 044 \$	22 891 \$	18 677 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	50,0 %	24,1 %	25,9 %	51,5 %	26,7 %	21,8 %

	Semestres clos les 30 juin					
	2016			2015		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	150 086 \$	60 853 \$	66 136 \$	147 730 \$	62 981 \$	58 577 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	64 748	19 238	22 313	59 254	19 112	20 817
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	85 338 \$	41 615 \$	43 823 \$	88 476 \$	43 869 \$	37 760 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	49,9 %	24,4 %	25,7 %	52,0 %	25,8 %	22,2 %

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

Au deuxième trimestre de 2016, les produits et le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles ont augmenté au Manitoba, en Ontario, au Minnesota et ailleurs aux États-Unis par rapport au deuxième trimestre de 2015 et de 2016. Cette augmentation est principalement attribuable aux acquisitions effectuées et aux projets d'aménagement et de réaménagement achevés en 2015 et en 2016 et à l'incidence du taux de change. Au deuxième trimestre de 2016, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a reculé en Alberta, principalement en raison de la hausse des taux d'inoccupation et de la baisse des loyers dans le segment des immeubles de bureaux à Calgary, ainsi qu'en Colombie-Britannique, principalement en raison des cessions du 1045 Howe, du Willingdon Green, du Tamarack Centre et de la Whistler Hilton Retail Plaza, et en Saskatchewan, en raison des revenus tirés de la résiliation de baux reçus au deuxième trimestre de 2015.

Trimestre clos le 30 juin 2016							
	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	45 648 \$	7 451 \$	19 019 \$	15 590 \$	7 711 \$	25 666 \$	16 989 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	15 417	2 975	8 140	6 472	2 427	10 919	6 192
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	30 231 \$	4 476 \$	10 879 \$	9 118 \$	5 284 \$	14 747 \$	10 797 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	35,4 %	5,2 %	12,7 %	10,7 %	6,2 %	17,2 %	12,6 %

Trimestre clos le 30 juin 2015							
	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	45 454 \$	10 102 \$	17 976 \$	14 094 \$	9 712 \$	22 201 \$	15 042 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	14 888	3 610	7 682	5 912	2 131	9 655	5 091
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	30 566 \$	6 492 \$	10 294 \$	8 182 \$	7 581 \$	12 546 \$	9 951 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	35,6 %	7,6 %	12,0 %	9,6 %	8,9 %	14,7 %	11,6 %

Semestre clos le 30 juin 2016							
	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	89 612 \$	16 139 \$	38 597 \$	30 950 \$	15 330 \$	52 940 \$	33 507 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	31 047	6 124	16 666	12 801	4 758	22 920	11 983
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	58 565 \$	10 015 \$	21 931 \$	18 149 \$	10 572 \$	30 020 \$	21 524 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	34,3 %	5,9 %	12,8 %	10,6 %	6,2 %	17,6 %	12,6 %

Semestre clos le 30 juin 2015							
	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	92 212 \$	20 100 \$	35 878 \$	29 778 \$	16 719 \$	45 062 \$	29 539 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	29 911	7 370	15 457	12 493	4 439	19 716	9 797
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	62 301 \$	12 730 \$	20 421 \$	17 285 \$	12 280 \$	25 346 \$	19 742 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	36,6 %	7,5 %	12,0 %	10,2 %	7,2 %	14,9 %	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 30 juin 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 T2 2016 ¹	T2 2016	T1 2016	T4 2015	T3 2015	T2 2015
Immeubles de bureaux	90,6 %	90,0 %	89,7 %	89,7 %	90,9 %	93,0 %
Commerces de détail	96,7 %	95,6 %	96,8 %	96,1 %	94,5 %	94,5 %
Immeubles industriels	96,7 %	96,0 %	94,8 %	93,8 %	94,2 %	94,2 %
Total du portefeuille	94,3 %	93,5 %	93,3 %	92,7 %	93,1 %	93,8 %

¹ Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 juin 2016 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

Taux d'occupation par région

	Pourcentage réservé au T2 2016 ¹	T2 2016	T1 2016	T4 2015	T3 2015	T2 2015
Canada :						
Alberta	93,1 %	91,9 %	90,4 %	90,2 %	90,6 %	94,0 %
Colombie-Britannique	92,7 %	92,1 %	94,6 %	94,1 %	95,0 %	94,5 %
Manitoba	94,2 %	93,1 %	91,1 %	89,1 %	90,2 %	90,2 %
Ontario	93,6 %	92,7 %	92,8 %	91,9 %	93,6 %	92,7 %
Saskatchewan	97,6 %	97,5 %	98,0 %	98,2 %	94,8 %	94,3 %
États-Unis :						
Arizona	99,6 %	99,6 %	99,6 %	99,6 %	99,6 %	99,6 %
Minnesota	95,9 %	95,4 %	95,2 %	94,9 %	94,5 %	94,7 %
Wisconsin	87,2 %	87,0 %	— %	— %	— %	— %
Autres	95,7 %	95,7 %	96,7 %	96,2 %	96,5 %	96,5 %
Total du portefeuille	94,3 %	93,5 %	93,3 %	92,7 %	93,1 %	93,8 %

¹ Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 juin 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 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2016	2015	2016	2015
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement	417 174	429 311	1 260 637	821 566
Augmentation du taux de location moyen pondéré	1,6 %	12,0 %	4,4 %	8,7 %

Exclusion faite de l'incidence des renouvellements de baux dans le segment des immeubles de bureaux de Calgary, l'augmentation du taux de location moyen pondéré d'Artis au deuxième trimestre de 2016 s'est chiffrée à 3,7 % (augmentation de 4,9 % depuis le début de l'exercice).

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	992 852	52 734	388 010	1 133 255	1 043 700	1 283 175	5 229 344	10 123 070
Immeubles de bureaux – Superficie réservée	73 894	—	287 036	91 455	21 064	12 725	8 835	495 009
Total – Immeubles de bureaux	1 066 746	52 734	675 046	1 224 710	1 064 764	1 295 900	5 238 179	10 618 079
Commerces de détail – Superficie non réservée	143 927	14 147	191 266	351 349	534 731	357 194	2 587 194	4 179 808
Commerces de détail – Superficie réservée	47 945	—	91 218	27 995	5 801	—	22 124	195 083
Total – Commerces de détail	191 872	14 147	282 484	379 344	540 532	357 194	2 609 318	4 374 891
Immeubles industriels – Superficie non réservée	625 266	161 816	975 592	1 768 440	1 149 829	959 345	5 000 388	10 640 676
Immeubles industriels – Superficie réservée	116 515	—	1 051 936	220 053	5 334	35 964	5 306	1 435 108
Total – Immeubles industriels	741 781	161 816	2 027 528	1 988 493	1 155 163	995 309	5 005 694	12 075 784
Total – Superficie non réservée	1 762 045	228 697	1 554 868	3 253 044	2 728 260	2 599 714	12 816 926	24 943 554
Total – Superficie réservée	238 354	—	1 430 190	339 503	32 199	48 689	36 265	2 125 200
Total du portefeuille	2 000 399	228 697	2 985 058	3 592 547	2 760 459	2 648 403	12 853 191	27 068 754

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 30 juin 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	15,53 \$	20,39 \$	19,16 \$	16,68 \$	18,22 \$	18,10 \$
Loyers du marché	14,24	16,78	18,14	15,81	19,28	17,92
Variation	(8,3) %	(17,7) %	(5,3) %	(5,2) %	5,8 %	(1,0) %
Incidence sur les produits ²	(589) \$	(2 119) \$	(628) \$	(721) \$	3 096 \$	(961) \$
Commerces de détail						
Loyers en vigueur	22,07 \$	19,86 \$	22,66 \$	24,98 \$	17,86 \$	19,62 \$
Loyers du marché	26,55	20,57	23,63	24,49	18,59	20,54
Variation	20,3 %	3,6 %	4,3 %	(2,0) %	4,1 %	4,7 %
Incidence sur les produits ²	1 244 \$	231 \$	514 \$	(169) \$	1 747 \$	3 567 \$
Immeubles industriels						
Loyers en vigueur	8,41 \$	7,04 \$	5,81 \$	8,87 \$	9,57 \$	8,38 \$
Loyers du marché	8,74	7,18	5,97	8,77	9,74	8,55
Variation	3,9 %	1,9 %	2,6 %	(1,2) %	1,8 %	2,0 %
Incidence sur les produits ²	368 \$	176 \$	119 \$	(48) \$	498 \$	1 113 \$
Total du portefeuille au Canada						
Loyers en vigueur	12,23 \$	12,51 \$	14,74 \$	16,22 \$	15,06 \$	14,46 \$
Loyers du marché	12,78	11,73	14,74	15,65	15,71	14,69
Variation	4,5 %	(6,2) %	— %	(3,5) %	4,3 %	1,6 %
Incidence sur les produits ²	1 023 \$	(1 712) \$	5 \$	(938) \$	5 341 \$	3 719 \$

Portefeuille aux États-Unis

	2016	2017	2018	2019	2020 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	18,89 \$	16,65 \$	16,13 \$	20,94 \$	17,99 \$	17,96 \$
Loyers du marché	18,25	18,10	16,65	22,76	19,05	19,02
Variation	(3,4) %	8,7 %	3,2 %	8,7 %	5,9 %	5,9 %
Incidence sur les produits ²	(139) \$	928 \$	232 \$	851 \$	2 459 \$	4 331 \$
Commerces de détail						
Loyers en vigueur	21,81 \$	13,74 \$	21,11 \$	18,35 \$	15,03 \$	15,26 \$
Loyers du marché	21,23	15,48	20,43	19,78	15,12	15,67
Variation	(2,7) %	12,7 %	(3,2) %	7,8 %	0,6 %	2,7 %
Incidence sur les produits ²	(2) \$	93 \$	(8) \$	17 \$	19 \$	119 \$
Immeubles industriels						
Loyers en vigueur	4,79 \$	4,49 \$	5,13 \$	5,53 \$	5,97 \$	5,39 \$
Loyers du marché	4,96	4,99	5,21	5,34	6,00	5,50
Variation	3,6 %	11,1 %	1,5 %	(3,5) %	0,5 %	2,0 %
Incidence sur les produits ²	158 \$	351 \$	30 \$	(102) \$	60 \$	497 \$
Total du portefeuille aux États-Unis						
Loyers en vigueur	7,55 \$	10,40 \$	11,21 \$	12,81 \$	12,40 \$	11,42 \$
Loyers du marché	7,56	11,39	11,51	13,57	12,95	11,96
Variation	0,2 %	9,5 %	2,7 %	5,9 %	4,4 %	4,8 %
Incidence sur les produits ²	17 \$	1 372 \$	254 \$	766 \$	2 538 \$	4 947 \$

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.

Total des portefeuilles au Canada et aux États-Unis¹

	2016	2017	2018	2019	2020 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	16,61 \$	18,44 \$	17,89 \$	18,22 \$	18,12 \$	18,04 \$
Loyers du marché	15,53	17,47	17,52	18,32	19,18	18,40
Variation	(6,5) %	(5,3) %	(2,1) %	0,6 %	5,9 %	2,0 %
Incidence sur les produits ²	(728) \$	(1 191) \$	(396) \$	130 \$	5 555 \$	3 370 \$
Commerces de détail						
Loyers en vigueur	22,07 \$	19,00 \$	22,63 \$	24,76 \$	17,63 \$	19,32 \$
Loyers du marché	26,46	19,85	23,57	24,33	18,31	20,20
Variation	19,9 %	4,5 %	4,1 %	(1,7) %	3,8 %	4,6 %
Incidence sur les produits ²	1 242 \$	324 \$	506 \$	(152) \$	1 766 \$	3 686 \$
Immeubles industriels						
Loyers en vigueur	6,78 \$	6,14 \$	5,59 \$	7,09 \$	8,07 \$	7,14 \$
Loyers du marché	7,04	6,41	5,72	6,94	8,18	7,29
Variation	3,8 %	4,3 %	2,3 %	(2,1) %	1,4 %	2,0 %
Incidence sur les produits ²	526 \$	527 \$	149 \$	(150) \$	558 \$	1 610 \$
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis						
Loyers en vigueur	10,45 \$	11,69 \$	13,67 \$	14,92 \$	14,10 \$	13,35 \$
Loyers du marché	10,80	11,60	13,77	14,85	14,71	13,70
Variation	3,3 %	(0,8) %	0,7 %	(0,4) %	4,3 %	2,6 %
Incidence sur les produits ²	1 040 \$	(340) \$	259 \$	(172) \$	7 879 \$	8 666 \$

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 30 juin 2016 étaient supérieurs de 2,6 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, comparativement à 2,3 % au 31 mars 2016. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2016 et en 2017 sont supérieurs de 3,3 % et inférieurs de 0,8 %, 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	457 031	50 640	552 491	594 152	741 058	700 256	3 260 593	6 356 221
Alberta – Superficie réservée	80 202	—	175 856	19 467	—	35 964	2 218	313 707
Total – Alberta	537 233	50 640	728 347	613 619	741 058	736 220	3 262 811	6 669 928
C.-B. – Superficie non réservée	94 614	3 384	42 567	70 585	111 077	196 175	744 518	1 262 920
C.-B. – Superficie réservée	8 012	—	9 731	5 598	1 534	5 271	8 037	38 183
Total – C.-B.	102 626	3 384	52 298	76 183	112 611	201 446	752 555	1 301 103
Manitoba – Superficie non réservée	265 163	15 584	257 192	469 521	664 435	187 426	1 749 139	3 608 460
Manitoba – Superficie réservée	42 077	—	175 633	65 231	7 429	7 454	1 866	299 690
Total – Manitoba	307 240	15 584	432 825	534 752	671 864	194 880	1 751 005	3 908 150
Ontario – Superficie non réservée	247 117	38 324	103 871	615 705	207 430	428 761	1 699 690	3 340 898
Ontario – Superficie réservée	34 120	—	476 884	8 424	14 133	—	—	533 561
Total – Ontario	281 237	38 324	580 755	624 129	221 563	428 761	1 699 690	3 874 459
Saskatchewan – Superficie non réservée	34 655	8 800	22 713	344 721	175 123	75 652	735 225	1 396 889
Saskatchewan – Superficie réservée	1 572	—	32 062	5 275	4 267	—	18 838	62 014
Total – Saskatchewan	36 227	8 800	54 775	349 996	179 390	75 652	754 063	1 458 903
Arizona – Superficie non réservée	83 618	1 500	—	293 223	17 106	110 525	746 476	1 252 448
Arizona – Superficie réservée	35 537	—	—	—	—	—	—	35 537
Total – Arizona	119 155	1 500	—	293 223	17 106	110 525	746 476	1 287 985
Minnesota – Superficie non réservée	380 702	101 889	527 342	700 817	454 302	610 582	2 899 828	5 675 462
Minnesota – Superficie réservée	34 139	—	549 962	235 508	4 836	—	5 306	829 751
Total – Minnesota	414 841	101 889	1 077 304	936 325	459 138	610 582	2 905 134	6 505 213
Wisconsin – Superficie non réservée	166 629	7 277	22 004	133 023	204 149	140 100	621 539	1 294 721
Wisconsin – Superficie réservée	2 695	—	8 916	—	—	—	—	11 611
Total – Wisconsin	169 324	7 277	30 920	133 023	204 149	140 100	621 539	1 306 332
Ailleurs aux États-Unis – Superficie non réservée	32 516	1 299	26 688	31 297	153 580	150 237	359 918	755 535
Ailleurs aux États-Unis – Superficie réservée	—	—	1 146	—	—	—	—	1 146
Total – Ailleurs aux États-Unis	32 516	1 299	27 834	31 297	153 580	150 237	359 918	756 681
Total – Superficie non réservée	1 762 045	228 697	1 554 868	3 253 044	2 728 260	2 599 714	12 816 926	24 943 554
Total – Superficie réservée	238 354	—	1 430 190	339 503	32 199	48 689	36 265	2 125 200
Total du portefeuille	2 000 399	228 697	2 985 058	3 592 547	2 760 459	2 648 403	12 853 191	27 068 754

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	16,92 \$	19,09 \$	20,10 \$	19,90 \$	17,65 \$	18,28 \$
Loyers du marché	17,55	15,67	19,46	18,49	19,03	18,50
Variation	3,7 %	(17,9) %	(3,2) %	(7,1) %	7,8 %	1,2 %
Incidence sur les produits ²	458 \$	(2 100) \$	(473) \$	(1 037) \$	4 493 \$	1 341 \$
Colombie-Britannique						
Loyers en vigueur	19,83 \$	20,83 \$	23,24 \$	17,61 \$	12,58 \$	15,28 \$
Loyers du marché	20,40	21,28	23,28	17,98	13,13	15,74
Variation	2,9 %	2,2 %	0,2 %	2,1 %	4,4 %	3,1 %
Incidence sur les produits ²	30 \$	35 \$	5 \$	74 \$	415 \$	559 \$
Manitoba						
Loyers en vigueur	10,36 \$	12,29 \$	7,45 \$	10,27 \$	14,47 \$	12,11 \$
Loyers du marché	11,39	12,78	8,12	10,50	14,70	12,55
Variation	9,9 %	3,9 %	8,9 %	2,3 %	1,6 %	3,7 %
Incidence sur les produits ²	445 \$	258 \$	447 \$	45 \$	412 \$	1 607 \$
Ontario						
Loyers en vigueur	6,47 \$	6,84 \$	10,40 \$	11,03 \$	11,49 \$	9,73 \$
Loyers du marché	6,39	6,85	10,66	11,08	11,28	9,64
Variation	(1,3) %	0,2 %	2,6 %	0,5 %	(1,9) %	(0,9) %
Incidence sur les produits ²	(47) \$	7 \$	59 \$	24 \$	(363) \$	(320) \$
Saskatchewan						
Loyers en vigueur	18,44 \$	9,60 \$	19,94 \$	21,47 \$	15,71 \$	15,15 \$
Loyers du marché	20,94	9,85	19,75	20,88	16,22	15,52
Variation	13,5 %	2,6 %	(0,9) %	(2,7) %	3,2 %	2,5 %
Incidence sur les produits ²	137 \$	88 \$	(33) \$	(44) \$	384 \$	532 \$
Arizona						
Loyers en vigueur	— \$	19,37 \$	33,89 \$	28,53 \$	22,91 \$	22,71 \$
Loyers du marché	—	21,05	34,50	31,97	24,15	24,27
Variation	— %	8,7 %	1,8 %	12,1 %	5,4 %	6,8 %
Incidence sur les produits ²	— \$	495 \$	10 \$	380 \$	925 \$	1 810 \$
Minnesota						
Loyers en vigueur	7,06 \$	6,66 \$	7,29 \$	6,99 \$	8,73 \$	7,82 \$
Loyers du marché	6,97	7,42	7,51	6,86	8,74	7,93
Variation	(1,2) %	11,4 %	3,0 %	(1,9) %	0,2 %	1,5 %
Incidence sur les produits ²	(91) \$	710 \$	101 \$	(79) \$	42 \$	683 \$
Wisconsin						
Loyers en vigueur	13,30 \$	14,21 \$	14,80 \$	14,11 \$	13,72 \$	14,01 \$
Loyers du marché	14,66	15,28	15,16	15,73	15,74	15,55
Variation	10,2 %	7,5 %	2,4 %	11,5 %	14,8 %	11,0 %
Incidence sur les produits ²	42 \$	143 \$	71 \$	228 \$	1 259 \$	1 743 \$
Ailleurs aux États-Unis						
Loyers en vigueur	20,05 \$	22,37 \$	15,60 \$	23,69 \$	17,99 \$	18,94 \$
Loyers du marché	22,43	23,12	16,07	25,27	18,86	19,92
Variation	11,9 %	3,4 %	3,0 %	6,7 %	4,8 %	5,2 %
Incidence sur les produits ²	66 \$	24 \$	72 \$	237 \$	312 \$	711 \$
Total du portefeuille						
Loyers en vigueur	10,45 \$	11,69 \$	13,67 \$	14,92 \$	14,10 \$	13,35 \$
Loyers du marché	10,80	11,60	13,77	14,85	14,71	13,70
Variation	3,3 %	(0,8) %	0,7 %	(0,4) %	4,3 %	2,6 %
Incidence sur les produits ²	1 040 \$	(340) \$	259 \$	(172) \$	7 879 \$	8 666 \$

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 six États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Au 30 juin 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 de Winnipeg et les immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix.

Le segment des immeubles de bureaux de Calgary représente 14,4 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles pour le deuxième trimestre de 2016 et 9,4 % 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 13,9 % au 30 juin 2016, comparativement à 12,1 % au 31 mars 2016. Au 30 juin 2016, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary était de 86,9 %, comparativement à 82,2 % au 31 mars 2016. Pour le reste de 2016, une superficie de 191 020 pi² devra être relouée, soit 0,7 % de la SLB du portefeuille global; 16,6 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou d'une nouvelle entente de location au 30 juin 2016. Des contrats de location couvrant environ 48,8 % 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 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 5,7 ans. La superficie moyenne par locataire des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary est d'environ 9 300 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	187 679	12 420	141 473	212 998	117 409	124 270	201 856	998 105
Centre-ville – Superficie réservée	24 998	—	25 487	—	—	—	—	50 485
Total – Immeubles de bureaux du centre-ville	212 677	12 420	166 960	212 998	117 409	124 270	201 856	1 048 590
Périphérie – Superficie non réservée	55 445	102	—	5 613	109 555	41 930	347 799	560 444
Périphérie – Superficie réservée	14 120	—	—	—	—	—	—	14 120
Total – Immeubles de bureaux en périphérie	69 565	102	—	5 613	109 555	41 930	347 799	574 564
Banlieue – Superficie non réservée	47 208	1 609	17 767	50 464	44 132	50 433	688 563	900 176
Banlieue – Superficie réservée	4 207	—	6 293	4 652	—	—	—	15 152
Total – Immeubles de bureaux en banlieue	51 415	1 609	24 060	55 116	44 132	50 433	688 563	915 328
Total – Superficie non réservée	290 332	14 131	159 240	269 075	271 096	216 633	1 238 218	2 458 725
Total – Superficie réservée	43 325	—	31 780	4 652	—	—	—	79 757
Total – Immeubles de bureaux de Calgary	333 657	14 131	191 020	273 727	271 096	216 633	1 238 218	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	702 520	38 603	228 770	864 180	772 604	1 066 542	3 991 126	7 664 345
Autres – Superficie réservée	30 569	—	255 256	86 803	21 064	12 725	8 835	415 252
Total – Autres immeubles de bureaux	733 089	38 603	484 026	950 983	793 668	1 079 267	3 999 961	8 079 597

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	20,40 \$	25,28 \$	21,46 \$	24,11 \$	22,45 \$	22,88 \$
Loyers du marché	14,53	14,74	18,70	20,37	23,52	18,27
Variation	(28,8) %	(41,7) %	(12,9) %	(15,5) %	4,8 %	(20,2) %
Incidence sur les produits ²	(979) \$	(2 245) \$	(325) \$	(465) \$	216 \$	(3 798) \$
Périphérie						
Loyers en vigueur	— \$	25,50 \$	27,90 \$	33,67 \$	14,91 \$	19,40 \$
Loyers du marché	—	22,00	22,68	25,65	22,80	23,00
Variation	— %	(13,7) %	(18,7) %	(23,8) %	52,9 %	18,6 %
Incidence sur les produits ²	— \$	(20) \$	(571) \$	(336) \$	2 745 \$	1 818 \$
Banlieue						
Loyers en vigueur	14,76 \$	16,44 \$	17,67 \$	18,58 \$	21,69 \$	20,78 \$
Loyers du marché	14,70	15,75	17,26	19,11	21,60	20,66
Variation	(0,4) %	(4,2) %	(2,3) %	2,8 %	(0,5) %	(0,6) %
Incidence sur les produits ²	(1) \$	(38) \$	(18) \$	26 \$	(68) \$	(99) \$
Total – Immeubles de bureaux de Calgary						
Loyers en vigueur	19,69 \$	23,50 \$	23,45 \$	24,67 \$	19,91 \$	21,25 \$
Loyers du marché	14,55	15,09	20,08	21,10	22,25	20,30
Variation	(26,1) %	(35,8) %	(14,4) %	(14,5) %	11,7 %	(4,5) %
Incidence sur les produits ²	(980) \$	(2 303) \$	(914) \$	(775) \$	2 893 \$	(2 079) \$

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	15,39 \$	16,98 \$	16,00 \$	16,93 \$	17,56 \$	17,08 \$
Loyers du marché	15,91	18,15	16,65	17,76	18,23	17,82
Variation	3,4 %	6,9 %	4,1 %	5,0 %	3,8 %	4,4 %
Incidence sur les produits ²	252 \$	1 112 \$	518 \$	905 \$	2 662 \$	5 449 \$

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 deuxième trimestre de 2016 et 17,2 % 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 5,2 % au 31 mars 2016 à 5,0 % au 30 juin 2016, et est assorti d'un taux d'occupation positif représentant une superficie de 686 006 pi² pour le trimestre. Selon CBRE, il s'agit du 24^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 5,52 \$ le pied carré au 30 juin 2016, contre 5,57 \$ le pied carré au 31 mars 2016. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille, compte non tenu des immeubles détenus en vue du réaménagement, était de 96,0 % au 30 juin 2016, en hausse par rapport à 95,8 % au 31 mars 2016. Pour le reste de 2016, une superficie de 915 011 pi² devra être relouée, soit 3,4 % de la SLB du portefeuille global; au 30 juin 2016, des baux avaient été signés relativement à 46,5 % des locaux qui devenaient vacants.

Le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles représente 7,2 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles pour le deuxième trimestre de 2016 et 4,9 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct global de ce marché des immeubles de bureaux, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 14,8 % au 30 juin 2016, en baisse par rapport à 15,9 % au 31 mars 2016. Au 30 juin 2016, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis dans la région des villes jumelles était de 92,7 %, en hausse par rapport à 92,6 % au 31 mars 2016. Pour le reste de 2016, une superficie de 157 882 pi² devra être relouée, soit 0,6 % de la SLB du portefeuille global; 76,1 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 juin 2016. Des contrats de location couvrant environ 57,2 % 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 de Winnipeg représente 7,1 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles pour le deuxième trimestre de 2016 et 5,6 % 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, a diminué pour s'établir à 9,8 % au 30 juin 2016, contre 10,5 % au 31 mars 2016. Au 30 juin 2016, le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 88,4 %, un résultat inchangé par rapport au 31 mars 2016. En 2016, une superficie de 152 901 pi² devra être relouée, soit 0,6 % de la SLB du portefeuille global; 39,7 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 juin 2016. Des contrats de location couvrant environ 54,0 % de la SLB des immeubles de bureaux de Winnipeg viendront à échéance en 2020 ou par la suite.

Le segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix représente 6,5 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles pour le deuxième trimestre de 2016 et 3,7 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 30 juin 2016, le loyer moyen demandé sur le marché a augmenté pour s'établir à 23,61 \$ le pied carré par rapport à 22,90 \$ au 31 mars 2016. Le taux d'inoccupation direct global du marché des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix, tel qu'il a été publié par CBRE, s'établissait à 18,1 % au 30 juin 2016, en baisse par rapport à 19,3 % au 31 mars 2016. Au 30 juin 2016, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix du portefeuille d'Artis était de 99,6 %, soit un taux inchangé par rapport au 31 mars 2016. Des contrats de location couvrant environ 57,5 % de la SLB des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix viendront à échéance en 2020 ou par la suite. 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.

CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres clos les 30 juin		Variation	Variation en %	Semestres clos les 30 juin		Variation	Variation en %
	2016	2015			2016	2015		
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	618 \$	767 \$	(149) \$	(19,4) %	1 203 \$	1 137 \$	66 \$	5,8 %
Frais de société ouverte	415	345	70	20,3 %	987	684	303	44,3 %
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	777	298	479	160,7 %	1 431	840	591	70,4 %
Salaires et avantages	946	861	85	9,9 %	1 933	1 781	152	8,5 %
Amortissement des biens et du matériel	219	167	52	31,1 %	432	376	56	14,9 %
Frais généraux et d'administration	546	393	153	38,9 %	1 173	875	298	34,1 %
Total des charges générales	3 521 \$	2 831 \$	690 \$	24,4 %	7 159 \$	5 693 \$	1 466 \$	25,8 %

Au deuxième trimestre de 2016, les charges générales se sont élevées à 3 521 \$ (7 159 \$ depuis le début de l'exercice), ou 2,5 % du total des produits (2,6 % depuis le début de l'exercice), contre 2 831 \$ (5 693 \$ depuis le début de l'exercice), ou 2,1 % du total des produits (2,1 % depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2015.

Les charges liées à la rémunération fondée sur des parts comptabilisées au deuxième trimestre de 2016 se sont chiffrées à 777 \$ (1 431 \$ depuis le début de l'exercice), contre 298 \$ (840 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2015. Un passif lié à la rémunération fondée sur des parts à l'égard des parts assujetties à des restrictions et des parts différées est comptabilisé et évalué initialement à la juste valeur. Le passif est réévalué à la juste valeur à chaque date de clôture et à la date de règlement. Les variations de la juste valeur du passif sont comptabilisées à titre de charge de rémunération pour la période. Une augmentation de la valeur des parts de la FPI ainsi que l'émission de nouvelles parts assujetties à des restrictions et de nouvelles parts différées ont entraîné une hausse de la charge de rémunération pour la période.

CHARGES D'INTÉRÊTS

	Trimestres clos les 30 juin		Variation	Variation en %	Semestres clos les 30 juin		Variation	Variation en %
	2016	2015			2016	2015		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	20 479 \$	21 272 \$	(793) \$		40 795 \$	43 559 \$	(2 764) \$	
Débitures ¹	4 343	4 360	(17)		8 706	8 701	5	
Autres ¹	1 641	1 123	518		3 018	1 346	1 672	
	26 463	26 755	(292)	(1,1) %	52 519	53 606	(1 087)	(2,0) %
Taux de change	1 797	1 393	404		4 114	2 809	1 305	
Total des charges d'intérêts	28 260 \$	28 148 \$	112 \$	0,4 %	56 633 \$	56 415 \$	218 \$	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 et en 2016. 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 débitures sont portés en réduction de la dette connexe et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue de la dette.

Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré de la FPI sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles au 30 juin 2016 était de 3,80 %, 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 30 juin 2016 se chiffrait à 3,71 %, soit 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 et les impôts fonciers des immeubles, et les charges générales divisé par les charges d'intérêts, correspond à 2,92 fois pour le deuxième trimestre de 2016 (2,90 fois depuis le début de l'exercice), comparativement à 2,95 fois (2,93 fois depuis le début de l'exercice) pour le deuxième 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 consolidé 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 deuxième trimestre de 2016, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement s'est établie à 21 640 \$ (perte de 36 761 \$ depuis le début de l'exercice) contre une perte de 5 252 \$ (perte de 55 504 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième 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 deuxième trimestre de 2016, la perte liée à la juste valeur est essentiellement attribuable aux pressions à la baisse continues exercées sur les loyers du marché dans le segment des immeubles de bureaux de Calgary en raison du ralentissement économique.

(PERTE) PROFIT DE CHANGE

Au deuxième trimestre de 2016, Artis détenait de la trésorerie, des dépôts et des débetures de série G libellés en dollars américains. Ces actifs et ces passifs sont convertis en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du bilan. Ceci a donné lieu à une perte de change de 25 970 \$ (perte de 19 816 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2016, contre un profit de 3 637 \$ (perte de 6 910 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2015. La perte de change enregistrée au deuxième trimestre de 2016 découle principalement des contrats de change réglés au cours du trimestre. Le produit en dollars américains de ces contrats a essentiellement servi à financer des acquisitions aux États-Unis au deuxième trimestre de 2016.

COÛTS DE TRANSACTION

Au deuxième trimestre de 2016, des coûts de transaction de 862 \$ (901 \$ depuis le début de l'exercice) ont été passés en charges, contre (68) \$ (367 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2015. Les coûts de transaction sont liés à l'acquisition d'immeubles de placement et de coentreprises.

PROFIT (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 deuxième 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 1 084 \$ (perte de 4 927 \$ depuis le début de l'exercice), contre un profit latent de 3 271 \$ (perte de 2 358 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2015. La FPI prévoit maintenir ces emprunts hypothécaires et ces swaps de taux d'intérêt jusqu'à leur échéance.

Artis a comptabilisé un profit latent de 4 005 \$ (profit de 2 045 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2016 sur la juste valeur des contrats de change en cours.

AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

Au deuxième trimestre de 2016, les autres éléments du résultat global comprenaient un profit de change latent de 26 026 \$ (perte de 34 498 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à une perte de 14 853 \$ (profit de 55 266 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième 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 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 à l'*Instruction générale 41-201* relative aux fiducies de revenu et autres placements indirects, Artis rapproche les flux de trésorerie liés aux opérations avec les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, ainsi qu'avec le bénéfice net.

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 %	Semestres clos les		Variation en %
	2016	30 juin 2015		2016	30 juin 2015	
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	61 602 \$	53 021 \$		117 828 \$	110 548 \$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Amortissement des biens et du matériel	(219)	(167)		(432)	(376)	
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	545	400		1 095	813	
Ajustement des loyers de façon linéaire	1 072	22		2 052	934	
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises	1 003	1 171		2 111	2 373	
Perte (profit) de change réalisé(e)	24 867	(536)		23 833	(1 203)	
(Perte) profit de change latent(e) lié(e) aux activités aux États-Unis	(25 201)	1 443		(24 121)	471	
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	(777)	(298)		(1 431)	(840)	
Désactualisation de la composante passif des débetures	187	172		386	344	
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	(819)	(778)		(1 589)	(1 545)	
Autres avantages du personnel à long terme	(421)	(402)		(897)	(797)	
Coûts de transaction liés aux acquisitions	862	(68)		901	367	
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	(4 184)	4 501		(3 562)	4 314	
Hausse des frais de location	623	544		1 170	988	
Distributions sur parts privilégiées	(4 584)	(4 547)		(9 180)	(9 115)	
Flux de trésorerie liés aux opérations	54 556 \$	54 478 \$	0,1 %	108 164 \$	107 276 \$	0,8 %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Revenus tirés de la résiliation de baux	(1 958)	(3 340)		(1 958)	(4 150)	
Reprises de loyers comptabilisés de façon linéaire en raison de la résiliation de contrats de location	—	812		—	812	
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements	52 598 \$	51 950 \$	1,2 %	106 206 \$	103 938 \$	2,2 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :						
De base	0,39 \$	0,40 \$	(2,5) %	0,77 \$	0,78 \$	(1,3) %
Dilués	0,38	0,39	(2,6) %	0,76	0,76	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part, après ajustements :						
De base	0,37 \$	0,38 \$	(2,6) %	0,76 \$	0,76 \$	— %
Dilués	0,37	0,37	— %	0,74	0,74	— %
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :						
De base	141 191	137 275		140 203	136 948	
Dilué ¹	151 752	147 799		150 761	147 505	

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.

Au deuxième trimestre de 2016, les flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ont été touchés par les acquisitions, les cessions, les projets d'aménagement et de réaménagement achevés et l'incidence du taux de change en 2015 et en 2016.

Par suite de l'émission de parts aux termes du RRD et de l'émission de parts dans le cadre d'appels publics à l'épargne, le nombre de parts de base en circulation pris en compte dans le calcul des flux de trésorerie liés aux opérations a augmenté. Cette augmentation a atténué l'incidence de la croissance des flux de trésorerie liés aux opérations sur les résultats par part.

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	30 juin 2015
Parts de base	141 191	137 275
Ajouter :		
Options ¹	—	37
Débetures ¹	10 200	10 200
Parts assujetties à des restrictions ¹	361	282
Parts différées ¹	—	5
Parts diluées	151 752	147 799

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués

	Trimestres clos les	
	2016	30 juin 2015
Flux de trésorerie liés aux opérations	54 556 \$	54 478 \$
Ajouter :		
Options ¹	—	—
Débetures ¹	2 775	2 714
Parts assujetties à des restrictions ¹	132	(201)
Parts différées ¹	—	(5)
Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	57 463 \$	56 986 \$

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

Rapprochement des parts ordinaires diluées

	Semestres clos les	
	2016	30 juin 2015
Parts de base	140 203	136 948
Ajouter :		
Options ¹	—	72
Débetures ¹	10 200	10 200
Parts assujetties à des restrictions ¹	358	281
Parts différées ¹	—	4
Parts diluées	150 761	147 505

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués

	Semestres clos les	
	2016	30 juin 2015
Flux de trésorerie liés aux opérations	108 164 \$	107 276 \$
Ajouter :		
Options ¹	—	—
Débetures ¹	5 630	5 412
Parts assujetties à des restrictions ¹	172	(103)
Parts différées ¹	—	(2)
Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	113 966 \$	112 583 \$

¹. Les débetures convertibles de toutes les séries et les parts assujetties à des restrictions ont eu un effet dilutif en 2016. Les options dans le cours, les débetures convertibles de toutes les séries, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées ont eu un effet dilutif en 2015.

Rapprochement du bénéfice net et des flux de trésorerie liés aux opérations

	Trimestres clos les		Variation en %	Semestres clos les		Variation en %
	2016	30 juin 2015		2016	30 juin 2015	
Bénéfice net	8 617 \$	56 740 \$		47 391 \$	43 643 \$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	4 349	3 465		8 423	6 621	
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	21 640	5 252		36 761	55 504	
Perte (profit) de change	25 970	(3 637)		19 816	6 910	
Coûts de transaction liés aux acquisitions	862	(68)		901	367	
(Profit) perte latent(e) sur instruments financiers	(2 921)	(3 271)		2 882	2 358	
Hausse des frais de location	623	544		1 170	988	
Distributions sur parts privilégiées	(4 584)	(4 547)		(9 180)	(9 115)	
Flux de trésorerie liés aux opérations	54 556 \$	54 478 \$	0,1 %	108 164 \$	107 276 \$	0,8 %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Revenus tirés de la résiliation de baux	(1 958)	(3 340)		(1 958)	(4 150)	
Reprises de loyers comptabilisés de façon linéaire en raison de la résiliation de contrats de location	—	812		—	812	
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements	52 598 \$	51 950 \$	1,2 %	106 206 \$	103 938 \$	2,2 %

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 les 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 %	Semestres clos les		Variation en %
	2016	30 juin 2015		2016	30 juin 2015	
Flux de trésorerie liés aux opérations	54 556 \$	54 478 \$		108 164 \$	107 276 \$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Réserve au titre des dépenses d'investissement	(1 384)	(1 350)		(2 778)	(2 701)	
Réserve au titre des frais de location	(6 924)	(5 399)		(13 892)	(10 803)	
Ajustements de loyers de façon linéaire	(1 276)	(93)		(2 472)	(1 041)	
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	777	298		1 431	840	
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	45 749 \$	47 934 \$	(4,6) %	90 453 \$	93 571 \$	(3,3) %
Déduire les éléments suivants :						
Revenus tirés de la résiliation de baux	(1 958)	(3 340)		(1 958)	(4 150)	
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements	43 791 \$	44 594 \$	(1,8) %	88 495 \$	89 421 \$	(1,0) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :						
De base	0,32 \$	0,35 \$	(8,6) %	0,65 \$	0,68 \$	(4,4) %
Dilués	0,32	0,34	(5,9) %	0,64	0,67	(4,5) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, après ajustements :						
De base	0,31 \$	0,32 \$	(3,1) %	0,63 \$	0,65 \$	(3,1) %
Dilués	0,31	0,32	(3,1) %	0,63	0,64	(1,6) %
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :						
De base	141 191	137 275		140 203	136 948	
Dilué ¹	151 391	147 475		145 762	147 149	

¹. Dans la mesure où leur effet est dilutif, les débetures convertibles sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée.

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

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.

	30 juin 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	5 090 843 \$	277 530 \$	5 368 373 \$	5 078 021 \$	246 144 \$	5 324 165 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	36 145	37 280	73 425	26 892	61 465	88 357
Participations dans des coentreprises	173 682	(173 682)	—	173 066	(173 066)	—
Biens et matériel	3 390	—	3 390	3 586	—	3 586
Billets à recevoir	14 723	—	14 723	15 776	—	15 776
	5 318 783	141 128	5 459 911	5 297 341	134 543	5 431 884
Actifs courants :						
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	193 704	—	193 704	115 504	—	115 504
Dépôts sur immeubles de placement	6 862	—	6 862	50	—	50
Charges payées d'avance et autres actifs	11 985	501	12 486	7 872	351	8 223
Billets à recevoir	2 734	—	2 734	2 744	—	2 744
Débiteurs et autres débiteurs	12 974	394	13 368	11 757	1 069	12 826
Trésorerie détenue en fiducie	4 459	—	4 459	8 605	—	8 605
Trésorerie et équivalents de trésorerie	150 492	4 897	155 389	66 449	4 995	71 444
	383 210	5 792	389 002	212 981	6 415	219 396
	5 701 993 \$	146 920 \$	5 848 913 \$	5 510 322 \$	140 958 \$	5 651 280 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES						
Passifs non courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 672 329 \$	113 328 \$	1 785 657 \$	1 703 553 \$	112 535 \$	1 816 088 \$
Débiteures de premier rang non garanties	199 685	—	199 685	199 631	—	199 631
Débiteures convertibles	116 010	—	116 010	209 140	—	209 140
Autres passifs non courants	3 810	—	3 810	2 910	—	2 910
	1 991 834	113 328	2 105 162	2 115 234	112 535	2 227 769
Passifs courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	582 276	23 555	605 831	494 766	19 663	514 429
Débiteures convertibles	85 418	—	85 418	—	—	—
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	35 136	2 212	37 348	32 049	1 424	33 473
Créditeurs et autres passifs	87 349	7 825	95 174	75 512	7 336	82 848
Dette bancaire	300 000	—	300 000	225 000	—	225 000
	1 090 179	33 592	1 123 771	827 327	28 423	855 750
	3 082 013	146 920	3 228 933	2 942 561	140 958	3 083 519
Capitaux propres	2 619 980	—	2 619 980	2 567 761	—	2 567 761
	5 701 993 \$	146 920 \$	5 848 913 \$	5 510 322 \$	140 958 \$	5 651 280 \$

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

ACTIF

	30 juin 2016	31 décembre 2015	Variation
Actifs non courants :			
Immeubles de placement et immeubles de placement en cours d'aménagement	5 441 798 \$	5 412 522 \$	29 276 \$
Autres actifs non courants	18 113	19 362	(1 249)
Actifs courants :			
Immeuble de placement détenu en vue de la vente	193 704	115 504	78 200
Autres actifs courants	35 450	23 843	11 607
Trésorerie, équivalents de trésorerie et trésorerie détenue en fiducie	159 848	80 049	79 799
	5 848 913 \$	5 651 280 \$	197 633 \$

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

La variation des immeubles de placement, des immeubles de placement en cours d'aménagement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente est attribuable aux éléments suivants :

	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	Immeubles de placement détenus 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 d'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
Ajouts :				
Acquisitions	252 375	—	—	252 375
Dépenses d'investissement	21 631	8 050	33	29 714
Commissions de location	2 839	—	23	2 862
Cessions	—	—	(77 251)	(77 251)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	(8 917)	8 917	—	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(33 840)	—	33 840	—
Profit de change	4 719	192	28	4 939
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 213	1	62	1 276
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	7 829	36	(134)	7 731
Perte liée à la juste valeur	(17 661)	(2 161)	(1 818)	(21 640)
Solde au 30 juin 2016	5 368 373 \$	73 425 \$	193 704 \$	5 635 502 \$

Acquisitions

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

	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2016	2015	Variation		2016	2015	Variation	
Contrepartie en trésorerie	115 121 \$	— \$	115 121 \$		115 121 \$	12 366 \$	102 755 \$	
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	137 254	—	137 254		137 254	12 366	124 888	
Total des acquisitions	252 375 \$	— \$	252 375 \$	— %	252 375 \$	24 732 \$	227 643 \$	920,4 %

Dépenses d'investissement

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. Les dépenses d'investissement recouvrables peuvent être recouvrées auprès des locataires au cours de périodes futures. Au deuxième trimestre de 2016, les dépenses d'investissement recouvrables concernent principalement le remplacement de toits, l'amélioration de parcs de stationnement et des rénovations extérieures, y compris un montant de 8 224 \$ pour le renouvellement du mur-rideau du 360 Main Street.

	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2016	2015	Variation		2016	2015	Variation	
Dépenses d'investissement visant l'augmentation des produits	8 264 \$	11 157 \$	(2 893) \$	(25,9) %	25 053 \$	29 128 \$	(4 075) \$	(14,0) %
Dépenses d'investissement recouvrables auprès des locataires	5 865	4 819	1 046	21,7 %	11 347	7 235	4 112	56,8 %
Dépenses d'investissement non recouvrables	15 585	1 347	14 238	1 057,0 %	16 378	1 974	14 404	729,7 %
Total des dépenses d'investissement	29 714 \$	17 323 \$	12 391 \$	71,5 %	52 778 \$	38 337 \$	14 441 \$	37,7 %

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. Les mesures incitatives à la prise à bail au cours du trimestre comprennent un montant de 2 000 \$ pour les locataires des immeubles récemment aménagés ou réaménagés de Park Lucero I et du 201 Westcreek Boulevard, ainsi qu'un montant de 5 905 \$ pour les principaux locataires du Heritage Square, de la MTS Place et du 415 Yonge Street.

	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2016	2015	Variation		2016	2015	Variation	
Mesures incitatives à la prise à bail	12 080 \$	6 154 \$	5 926 \$	96,3 %	20 677 \$	10 283 \$	10 394 \$	101,1 %
Commissions de location	2 862	3 838	(976)	(25,4) %	7 554	6 580	974	14,8 %
Total des frais de location	14 942 \$	9 992 \$	4 950 \$	49,5 %	28 231 \$	16 863 \$	11 368 \$	67,4 %

Cessions

Au cours du deuxième trimestre de 2016, Artis a vendu deux immeubles de commerces de détail au Canada et un immeuble industriel aux États-Unis pour un prix de vente total de 79 831 \$. Le produit de la vente, déduction faite des coûts d'un montant de 2 526 \$ et de la dette connexe d'un montant de 22 126 \$, s'est établi à 55 125 \$.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Au 30 juin 2016, la FPI avait un immeuble de bureaux et quatre immeubles de commerces de détail d'une juste valeur totalisant 193 704 \$ qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Ces immeubles ont été mis en vente auprès d'un courtier externe.

Profit (perte) de change sur les immeubles de placement

Au deuxième trimestre de 2016, le profit de change sur les immeubles de placement s'est établi à 4 939 \$ (perte de 105 945 \$ depuis le début de l'exercice) 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 1,2971 au 31 mars 2016 à 1,3009 au 30 juin 2016.

Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement

Au deuxième trimestre de 2016, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur d'immeubles de placement de 21 640 \$ (perte de 36 761 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à une perte de 5 252 \$ (perte de 55 504 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2015. La perte liée à la juste valeur enregistrée au deuxième trimestre de 2016 est essentiellement imputable aux pressions à la baisse continues exercées sur les loyers du marché dans le segment des immeubles de bureaux de Calgary en raison du ralentissement économique. La perte liée à la juste valeur enregistrée au deuxième 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 8,50 %. Le tableau ci-après présente les taux de capitalisation moyens et les fourchettes de taux utilisés pour les immeubles du portefeuille, en partant du principe que tous les immeubles ont été évalués selon la méthode de la capitalisation globale; ces taux sont ventilés par catégorie d'actifs et par pays.

	30 juin 2016			31 décembre 2015		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux :						
Canada	8,50 %	5,25 %	6,60 %	8,75 %	5,25 %	6,71 %
États-Unis	8,25 %	5,50 %	6,71 %	8,25 %	5,75 %	6,52 %
Immeubles de bureaux – Total	8,50 %	5,25 %	6,64 %	8,75 %	5,25 %	6,65 %
Commerces de détail :						
Canada	8,50 %	5,25 %	6,38 %	8,50 %	5,50 %	6,43 %
États-Unis	8,50 %	5,75 %	6,87 %	8,75 %	6,00 %	6,81 %
Commerces de détail – Total	8,50 %	5,25 %	6,41 %	8,75 %	5,50 %	6,45 %
Immeubles industriels :						
Canada	7,75 %	4,50 %	6,49 %	7,75 %	4,50 %	6,47 %
États-Unis	7,75 %	5,75 %	6,84 %	8,00 %	6,00 %	6,92 %
Immeubles industriels – Total	7,75 %	4,50 %	6,60 %	8,00 %	4,50 %	6,61 %
Total :						
Portefeuille au Canada	8,50 %	4,50 %	6,51 %	8,75 %	4,50 %	6,56 %
Portefeuille aux États-Unis	8,50 %	5,50 %	6,76 %	8,75 %	5,75 %	6,67 %
Total du portefeuille	8,50 %	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 17 457 \$ au 30 juin 2016, comparativement à 18 520 \$ au 31 décembre 2015.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 30 juin 2016, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la FPI se chiffraient à 155 389 \$, 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

	30 juin 2016	31 décembre 2015	Variation
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 785 657 \$	1 816 088 \$	(30 431) \$
Débetures de premier rang non garanties	199 685	199 631	54
Débetures convertibles	116 010	209 140	(93 130)
Autres passifs non courants	3 810	2 910	900
Passifs courants :			
Partie à court terme des emprunts hypothécaires et autres emprunts	605 831	514 429	91 402
Partie à court terme des débetures convertibles	85 418	—	85 418
Autres passifs courants	132 522	116 321	16 201
Dette bancaire	300 000	225 000	75 000
	3 228 933 \$	3 083 519 \$	145 414 \$

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.

Le ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute d'Artis s'établissait à 40,9 % au 30 juin 2016, comparativement à 41,2 % au 31 décembre 2015.

	30 juin 2016	31 décembre 2015	Variation
Valeur comptable brute	5 851 892 \$	5 653 827 \$	198 065 \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	2 391 488	2 330 517	60 971
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	40,9 %	41,2 %	(0,3) %
Passif lié aux actions privilégiées	343 \$	365 \$	(22) \$
Valeur comptable des débetures	401 113	408 771	(7 658)
Dette bancaire	300 000	225 000	75 000
Total de la dette à long terme et de la dette bancaire	3 092 944 \$	2 964 653 \$	128 291 \$
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	52,9 %	52,4 %	0,5 %

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

Le ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie d'Artis correspondait à 2,1 fois au 30 juin 2016, comparativement à 2,5 fois au 31 décembre 2015.

	30 juin 2016	31 décembre 2015	Variation
Actifs non grevés	1 034 667 \$	1 059 792 \$	(25 125) \$
Débetures de premier rang non garanties	199 685	199 631	54
Facilités de crédit non garanties	300 000	225 000	75 000
Total de la dette non garantie	499 685 \$	424 631 \$	75 054 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	2,1	2,5	(0,4)

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 deuxième trimestre de 2016, des remboursements sur le capital de 14 676 \$ (30 040 \$ depuis le début de l'exercice) ont été effectués, comparativement à 14 977 \$ (30 363 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2015.

Au deuxième trimestre de 2016, Artis a remboursé quatre emprunts hypothécaires pour un total de 36 074 \$. Artis a refinancé deux emprunts hypothécaires qui venaient à échéance et a obtenu des financements plus élevés relativement à deux emprunts hypothécaires, déduction faite des coûts de financement, pour un total de 13 081 \$. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré de ces emprunts hypothécaires s'établissait à 2,97 %, et leur durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 3,8 ans. Au deuxième trimestre de 2016, Artis a prélevé un montant de 6 796 \$ 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 30 juin 2016, par rapport à 3,8 ans au 31 décembre 2015.

Dette hypothécaire à taux variable non couverte

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

Au 30 juin 2016, la FPI avait une dette hypothécaire à taux variable non couverte de 480 306 \$, contre 342 758 \$ au 31 décembre 2015. Cette augmentation est principalement imputable à un nouveau financement hypothécaire de 155 807 \$ et à des prélèvements sur des emprunts à la construction totalisant 8 331 \$, facteurs partiellement contrebalancés par le remboursement d'emprunts hypothécaires d'un montant de 3 480 \$ et par l'incidence des taux de change de 23 110 \$. La dette hypothécaire à taux variable non couverte représentait 15,5 % du total de la dette, y compris la dette bancaire, au 30 juin 2016, comparativement à 11,6 % au 31 décembre 2015.

Débentures de premier rang non garanties

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

		30 juin 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 %	199 685 \$	200 000 \$	199 631 \$	200 000 \$

Débetures convertibles

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

				30 juin 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 %	85 418 \$	86 170 \$	85 336 \$	86 170 \$
Série G	21 avr. 2011	30 juin 2018	5,75 %	116 010	114 479	123 804	121 792
				201 428 \$	200 649 \$	209 140 \$	207 962 \$

La valeur comptable des débetures convertibles a diminué de 7 712 \$ par rapport au 31 décembre 2015. Cette diminution résulte principalement des opérations de change sur les débetures de série G.

Le 24 juin 2016, la FPI a déposé un avis de rachat de toutes les débetures convertibles de série F en circulation, qui a eu lieu le 25 juillet 2016.

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 15 326 \$, qui ont été payées après la fin du trimestre. Au 30 juin 2016, un montant de 300 000 \$ 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 augmenté globalement de 52 219 \$ entre le 31 décembre 2015 et le 30 juin 2016. Cette augmentation découle principalement de l'émission de nouvelles parts d'un montant de 125 579 \$ et d'un bénéfice net de 47 391 \$. Cette augmentation a été partiellement contrebalancée par des distributions de 86 355 \$ versées aux porteurs de parts et par une perte de change latente de 34 524 \$ incluse dans les autres éléments du résultat global.

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.

DISTRIBUIONS

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 30 juin 2016	Semestre clos le 30 juin 2016	Exercice clos le 31 décembre 2015	Exercice clos le 31 décembre 2014
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	61 602 \$	117 828 \$	220 601 \$	204 705 \$
Bénéfice net (perte nette)	8 617	47 391	(175 699)	197 886
Distributions déclarées	43 153	85 363	167 144	161 330
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	18 449	32 465	53 457	43 375
(Insuffisance) excédent du bénéfice net (de la perte nette) par rapport aux distributions déclarées	(34 536)	(37 972)	(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 16 derniers trimestres. Au deuxième trimestre de 2016, l'insuffisance de 34 536 \$ est principalement imputable à l'incidence hors trésorerie des pertes liées à la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers ainsi qu'à la perte de change.

Au deuxième trimestre de 2016, Artis a déclaré des distributions de 43 153 \$ aux porteurs de parts (85 363 \$ depuis le début de l'exercice), dont une tranche de 8 416 \$ (16 163 \$ depuis le début de l'exercice) a été versée dans le cadre de l'émission de parts aux termes du RRD.

SOURCES DE FINANCEMENT

Au 30 juin 2016, Artis disposait de 155 389 \$ 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 500 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme d'acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. Au 30 juin 2016, la FPI avait prélevé un montant de 300 000 \$ sur ces facilités.

Au 30 juin 2016, la FPI disposait de 57 propriétés qui n'étaient pas grevées de charges et de sept parcelles de terrain destinées à l'aménagement qui n'étaient pas grevées de charges, et qui représentaient une juste valeur de 1 034 667 \$.

Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, les paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts ou les clauses restrictives visant les emprunts au 30 juin 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 débiteures 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	300 000 \$	300 000 \$	— \$	— \$	— \$
Créditeurs et autres passifs	95 174	95 174	—	—	—
Débtentures convertibles ¹	200 649	86 170	114 479	—	—
Débtentures de premier rang non garanties ¹	200 000	—	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	2 393 246	576 071	616 958	720 206	480 011
Total des obligations contractuelles	3 189 069 \$	1 057 415 \$	931 437 \$	720 206 \$	480 011 \$

¹. Le rachat des débtentures convertibles de série F a eu lieu le 25 juillet 2016. Il est présumé que les débtentures convertibles de série G 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	239 502 \$	11,5 %	30 701 \$	270 203 \$	3,75 %
2017	589 155	28,3 %	52 294	641 449	4,08 %
2018	207 175	9,9 %	39 975	247 150	3,43 %
2019	151 241	7,2 %	37 999	189 240	3,43 %
2020	195 900	9,4 %	32 417	228 317	3,39 %
2021 et par la suite	705 738	33,7 %	111 149	816 887	3,54 %
Total	2 088 711 \$	100,0 %	304 535 \$	2 393 246 \$	3,68 %

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

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

	T2 2016	T1 2016	T4 2015	T3 2015	T2 2015	T1 2015	T4 2014	T3 2014
Produits	138 159 \$	139 053 \$	142 873 \$	140 254 \$	134 629 \$	134 746 \$	133 879 \$	127 583 \$
Charges :								
Charges d'exploitation des immeubles	30 098	30 437	35 158	32 160	28 336	29 450	33 309	28 457
Impôts fonciers	22 444	23 320	22 382	21 667	20 633	20 764	19 480	19 268
	52 542	53 757	57 540	53 827	48 969	50 214	52 789	47 725
Bénéfice d'exploitation net	85 617	85 296	85 333	86 427	85 660	84 532	81 090	79 858
Autres produits (charges) :								
Charges générales	(3 521)	(3 638)	(3 089)	(2 728)	(2 831)	(2 862)	(2 682)	(2 467)
Charges d'intérêts	(28 260)	(28 373)	(28 684)	(28 365)	(28 148)	(28 267)	(27 999)	(27 265)
Produits d'intérêts	332	298	288	335	335	363	442	464
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(21 640)	(15 121)	(252 058)	(64 343)	(5 252)	(50 252)	14 180	10 363
(Perte) profit de change	(25 970)	6 154	410	(9 913)	3 637	(10 547)	(4 295)	(4 834)
Coûts de transaction	(862)	(39)	(521)	(1 248)	68	(435)	(844)	(162)
Profit (perte) sur instruments financiers	2 921	(5 803)	2 426	(3 612)	3 271	(5 629)	(3 281)	860
Bénéfice net (perte nette)	8 617	38 774	(195 895)	(23 447)	56 740	(13 097)	56 611	56 817
Autres éléments du résultat global :								
Profit (perte) de change latent(e)	26 026	(60 524)	27 422	65 039	(14 853)	70 119	25 466	32 513
(Perte) profit latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	(35)	9	1	—	43	(42)	—	—
	25 991	(60 515)	27 423	65 039	(14 810)	70 077	25 466	32 513
Total du bénéfice global (de la perte globale)	34 608 \$	(21 741) \$	(168 472) \$	41 592 \$	41 930 \$	56 980 \$	82 077 \$	89 330 \$
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :								
De base	0,03 \$	0,25 \$	(1,45) \$	(0,20) \$	0,38 \$	(0,13) \$	0,38 \$	0,39 \$
Dilué(e)	0,03	0,24	(1,45)	(0,20)	0,37	(0,13)	0,37	0,38
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	40,9 %	41,3 %	41,2 %	40,2 %	39,9 %	41,4 %	41,9 %	41,9 %

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)	T2 2016	T1 2016	T4 2015	T3 2015	T2 2015	T1 2015	T4 2014	T3 2014
Bénéfice net (perte nette)	8 617 \$	38 774 \$	(195 895) \$	(23 447) \$	56 740 \$	(13 097) \$	56 611 \$	56 817 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	4 349	4 074	3 694	3 693	3 465	3 156	2 753	2 776
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	21 640	15 121	252 058	64 343	5 252	50 252	(14 180)	(10 363)
Perte (profit) de change	25 970	(6 154)	(410)	9 913	(3 637)	10 547	4 295	4 834
Coûts de transaction liés aux acquisitions	862	39	521	1 248	(68)	435	844	162
(Profit) perte latent(e) sur instruments financiers	(2 921)	5 803	(2 426)	3 612	(3 271)	5 629	3 281	(860)
Hausse des frais de location	623	547	579	442	544	444	472	246
Distributions sur parts privilégiées	(4 584)	(4 596)	(4 682)	(4 638)	(4 547)	(4 568)	(4 461)	(4 423)
Flux de trésorerie liés aux opérations	54 556 \$	53 608 \$	53 439 \$	55 166 \$	54 478 \$	52 798 \$	49 615 \$	49 189 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Revenus tirés de la résiliation de baux	(1 958)	—	(173)	(170)	(3 340)	(810)	(73)	(21)
Autres produits non récurrents ¹	—	—	—	(1 636)	—	—	—	—
Reprises de loyers comptabilisés de façon linéaire en raison de la résiliation de contrats de location	—	—	—	—	812	—	—	—
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements	52 598 \$	53 608 \$	53 266 \$	53 360 \$	51 950 \$	51 988 \$	49 542 \$	49 168 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,39 \$	0,39 \$	0,39 \$	0,40 \$	0,40 \$	0,39 \$	0,36 \$	0,36 \$
Dilués	0,38	0,38	0,38	0,39	0,39	0,38	0,36	0,35
Flux de trésorerie liés aux opérations par part, après ajustements :								
De base	0,37 \$	0,39 \$	0,38 \$	0,39 \$	0,38 \$	0,38 \$	0,36 \$	0,36 \$
Dilués	0,37	0,38	0,38	0,38	0,37	0,37	0,36	0,35
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :								
De base	141 191	139 215	138 566	137 919	137 275	136 618	136 055	135 563
Dilué ²	151 752	149 785	148 089	148 455	147 799	147 192	146 600	146 245

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 débentures 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)	T2 2016	T1 2016	T4 2015	T3 2015	T2 2015	T1 2015	T4 2014	T3 2014
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements	52 598 \$	53 608 \$	53 266 \$	53 360 \$	51 950 \$	51 988 \$	49 542 \$	49 168 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Réserve au titre des dépenses d'investissement	(1 384)	(1 394)	(1 432)	(1 406)	(1 350)	(1 351)	(1 344)	(1 280)
Réserve au titre des frais de location	(6 924)	(6 968)	(5 727)	(5 623)	(5 399)	(5 404)	(5 373)	(5 121)
Ajustements de loyers de façon linéaire	(1 276)	(1 196)	(1 227)	(1 231)	(905)	(948)	(1 232)	(1 062)
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	777	654	618	302	298	542	378	403
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements	43 791 \$	44 704 \$	45 498 \$	45 402 \$	44 594 \$	44 827 \$	41 971 \$	42 108 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, après ajustements :								
De base	0,31 \$	0,32 \$	0,33 \$	0,33 \$	0,32 \$	0,33 \$	0,31 \$	0,31 \$
Dilués	0,31	0,32	0,33	0,33	0,32	0,32	0,31	0,31
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :								
De base	141 191	139 215	138 566	137 919	137 275	136 618	136 055	135 563
Dilué ¹	151 391	144 744	148 766	148 119	147 475	146 819	146 255	145 848

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		Semestres clos les	
	2016	30 juin 2015	2016	30 juin 2015
Frais de gestion des immeubles	54 \$	82 \$	136 \$	164 \$
Commissions de location inscrites à l'actif	2	59	11	80
Frais de gestion de projets inscrits à l'actif	21	—	58	—
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments inscrits à l'actif	11 613	2 264	15 289	5 029
Projets d'aménagement inscrits à l'actif	744	2 577	1 215	4 822
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	204	55	522	95
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	69	52	148	206
Frais de consultation liés à l'évaluation des impôts fonciers	49	21	539	376
Produits locatifs	(72)	(42)	(144)	(84)

Aux termes de conventions de gestion d'immeubles conclues avec Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest Management »), une société liée à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI, la FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des commissions de location et des frais de gestion de projet pour trois propriétés qui lui appartiennent. Le montant à payer au 30 juin 2016 s'élevait à 30 \$ (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. L'augmentation de ces coûts tient essentiellement au projet de renouvellement du mur-rideau du 360 Main Street. Le montant à payer au 30 juin 2016 s'élevait à 6 488 \$ (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 30 juin 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 30 juin 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 4 août 2016, le solde des parts en circulation s'établissait comme suit :

Parts en circulation au 30 juin 2016	148 873 156
Parts émises (RRD)	232 571
Parts émises à la conversion de débetures	645
Parts émises au rachat de parts assujetties à des restrictions	1 748
Parts en circulation au 4 août 2016	<u>149 108 120</u>

Au 4 août 2016, 1 476 000 options à 16,36 \$ étaient en cours. Les droits ont été acquis sur la totalité de ces options.

Au 4 août 2016, 417 953 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Aucun droit sur ces parts assujetties à des restrictions n'a été acquis.

Au 4 août 2016, 34 941 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 4 août 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 sur les perspectives mondiales de la Banque Scotia daté du 6 juillet 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 2,7 %, de 2,2 % et de 2,5 %, respectivement, soit des taux bien au-dessus des prévisions nationales de 2016. La Banque Scotia prévoit que le PIB de la Saskatchewan et de l'Alberta se repliera de 0,2 % et de 1,7 %, respectivement, en 2016, en raison de l'impact des prix du pétrole et des feux de forêt en Alberta.

Dans l'avenir, nous allons continuer de surveiller étroitement nos actifs qui sont situés dans les marchés de l'Alberta et de la Saskatchewan. Selon le rapport du Canadian Cap Rates & Investment Insights pour le deuxième trimestre de 2016, les taux de capitalisation pour les immeubles de bureaux de catégorie B au centre-ville 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. 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 les autres marchés albertains, ce qui aura vraisemblablement une incidence sur certains de nos immeubles. 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 du maintien 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 1,9 % 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 5,3 % à 4,9 % d'un exercice à l'autre à l'échelle nationale. Compte tenu de la vigueur de l'économie américaine, du raffermissement du dollar américain, 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 30 juin 2016, Artis disposait de 155 389 \$ en trésorerie et équivalents de trésorerie et d'un montant de 200 000 \$ disponible sur ses facilités de crédit à terme renouvelables. Les transactions réalisées après le 30 juin 2016 sont les suivantes :

- La FPI a remboursé la valeur nominale des débetures convertibles de série F en circulation, d'un montant de 86 160 \$.
- La FPI a acquis la seconde tranche du portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle, situé à Madison, au Wisconsin. Le prix d'achat de 66 000 \$ US a été réglé au moyen de fonds en caisse et d'un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 40 000 \$ US portant intérêt au taux LIBOR en dollars américains majoré de 2,10 % par année.
- La FPI a prélevé un montant net de 75 000 \$ sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a réglé un contrat de change à terme d'un montant de 32 465 \$.
- La FPI a remboursé deux emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant global de 54 417 \$.
- La FPI a conclu le financement d'un immeuble de commerces de détail qui n'était pas grevé de charges auparavant et a refinancé un immeuble de bureaux, pour un produit global au titre du financement hypothécaire de 19 654 \$. Ces emprunts hypothécaires portent intérêt au taux moyen pondéré de 3,10 % et sont assortis d'une durée restante jusqu'à l'échéance moyenne pondérée de 6,3 ans.
- La FPI a conclu un swap de taux d'intérêt sur un emprunt hypothécaire existant d'un montant de 20 366 \$ US, ce qui a fixé le taux d'intérêt à 3,02 % pour une période de cinq ans.

- La FPI a déposé un nouveau prospectus préalable de base simplifié provisoire. La FPI prévoit que le prospectus préalable de base simplifié définitif sera déposé en août 2016.
- La FPI a conclu des ententes visant la cession d'un immeuble de commerces de détail situé en Colombie-Britannique et de deux immeubles de commerces de détail situés en Alberta. Le prix de vente total de ces immeubles se chiffre à 40 200 \$. La FPI prévoit conclure ces cessions en août 2016.
- La FPI a conclu une entente relative à la cession d'un immeuble industriel situé au Minnesota. Le prix de vente de cet immeuble est de 9 252 \$ US. La FPI prévoit conclure la cession en août 2016.
- La FPI a versé une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3125 \$ par part de série G pour le trimestre clos le 31 juillet 2016.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,09 \$ par part pour le mois de juillet 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 six 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 30 juin 2016, une proportion de 64,8 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 15,2 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt. Au 30 juin 2016, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris une dette bancaire, de 1 143 002 \$ (935 647 \$ au 31 décembre 2015). Au 30 juin 2016, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 362 696 \$ 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.

Au 30 juin 2016, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 40,9 %, comparativement à 41,2 % au 31 décembre 2015. Le ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute de la FPI s'est établi à 52,9 %, comparativement à 52,4 % au 31 décembre 2015. Une tranche d'environ 11,5 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance au cours du reste de 2016, et une tranche de 28,3 %, 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 2 240 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 4,2 ans. La FPI tire approximativement 57,8 % de ses produits bruts des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est MTS 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. MTS 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.	1,8 %	321	1,2 %	6,7
Graham Group Ltd.	1,5 %	243	0,9 %	18,1
DIRECTV, LLC	1,3 %	257	1,0 %	9,0
Stantec Consulting, Ltd.	1,1 %	132	0,5 %	7,1
Worleyparsons Canada	1,1 %	252	1,0 %	4,4
TransAlta Corp	1,0 %	336	1,3 %	6,9
Telvent Canada Ltd.	1,0 %	98	0,4 %	7,2
Bellatrix Exploration Ltd.	1,0 %	94	0,3 %	7,6
TD Canada Trust	0,9 %	134	0,5 %	4,0
Shoppers Drug Mart	0,9 %	153	0,6 %	7,3
CB Richard Ellis, Inc.	0,9 %	119	0,4 %	9,5
IHS Global Canada Limited	0,9 %	78	0,3 %	2,5
Home Depot	0,8 %	163	0,6 %	6,0
Canada Institute for Health Info.	0,8 %	92	0,3 %	9,2
Sobeys	0,8 %	198	0,7 %	3,6
Fairview Health Services	0,7 %	179	0,7 %	7,2
Birchcliff Energy	0,7 %	59	0,2 %	1,4
3M Canada Company	0,7 %	319	1,2 %	3,8
Cara Operations Limited	0,7 %	100	0,4 %	12,5
Bell Canada	0,7 %	80	0,3 %	0,1
Total	19,3 %	3 407	12,8 %	7,0

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	3,1 %	494	1,9 %	8,0
Gouvernement provincial	2,4 %	458	1,7 %	4,1
Organismes municipaux	0,5 %	131	0,5 %	11,0
Total	6,0 %	1 083	4,1 %	6,7
Durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (pour l'ensemble du portefeuille)				4,2

¹ Excluant les immeubles détenus en vue d'un réaménagement.

² Total des produits bruts en dollars canadiens et américains.

RISQUE ASSOCIÉ AU RENOUVELLEMENT DES CONTRATS DE LOCATION

La valeur des immeubles de placement et la stabilité des flux de trésorerie qui en sont tirés sont tributaires du taux d'occupation et des loyers prévus aux contrats de location. Rien ne garantit qu'un contrat de location sera renouvelé à l'échéance ni qu'il le sera à des conditions favorables. En outre, rien ne garantit qu'un locataire puisse être remplacé. Un ralentissement de l'économie canadienne ou américaine aurait une incidence négative sur la demande de locaux dans les 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					Immeubles de bureaux de Calgary	États-Unis				Total
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Sask.	Ont.		Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
2016	2,7 %	0,2 %	1,5 %	0,2 %	2,1 %	0,7 %	— %	4,0 %	0,1 %	0,1 %	10,9 %
2017	2,3 %	0,2 %	2,0 %	1,3 %	2,3 %	1,0 %	1,1 %	3,3 %	0,5 %	0,1 %	13,1 %
2018	2,7 %	0,4 %	2,4 %	0,7 %	0,8 %	1,0 %	0,1 %	1,6 %	0,8 %	0,6 %	10,1 %
2019	2,7 %	0,8 %	0,7 %	0,3 %	1,6 %	0,8 %	0,4 %	2,3 %	0,5 %	0,5 %	9,8 %
2020	2,2 %	0,2 %	1,6 %	0,2 %	2,7 %	0,2 %	0,5 %	2,7 %	0,6 %	0,2 %	10,9 %
2021	2,7 %	0,2 %	1,6 %	0,3 %	0,7 %	1,7 %	0,6 %	3,2 %	0,4 %	0,1 %	9,8 %
2022 et par la suite	7,2 %	2,4 %	3,2 %	2,3 %	3,0 %	2,7 %	1,4 %	4,6 %	1,3 %	1,1 %	26,5 %
Baux au mois	0,2 %	— %	0,1 %	— %	0,1 %	0,1 %	— %	0,4 %	— %	— %	0,8 %
Locaux libres	2,0 %	0,4 %	1,0 %	0,1 %	1,0 %	1,2 %	— %	1,1 %	0,6 %	0,1 %	6,3 %
Travaux d'aménagement/ de réaménagement	— %	— %	0,3 %	— %	— %	— %	0,7 %	0,8 %	— %	— %	1,8 %
Total	24,7 %	4,8 %	14,4 %	5,4 %	14,3 %	9,4 %	4,8 %	24,0 %	4,8 %	2,8 %	100,0 %

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et six États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. En termes de bénéfice d'exploitation 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 Winnipeg et les immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix.

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 semestre clos le 30 juin 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.

Changements futurs de méthodes comptables

En mai 2014, l'IASB a publié IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus 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.

En juin 2016, l'IASB a modifié IFRS 2, *Paiement fondé sur des actions*. La modification précise le classement et l'évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions, et entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette modification.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

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

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

Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué ou ont fait évaluer la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI (comme 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 30 juin 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 30 juin 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 semestre clos le 30 juin 2016.