



# **Rapport de gestion annuel 2016**

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

Le présent rapport de gestion portant sur la situation financière et les résultats d'exploitation d'Artis Real Estate Investment Trust doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés annuels audités pour les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015, 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 1<sup>er</sup> mars 2017, 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](http://www.sedar.com) ou sur notre site Web au [www.artisreit.com](http://www.artisreit.com).

La FPI a des propriétés détenues dans sa participation dans des coentreprises, qui sont 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

Les mesures suivantes 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 »). Ces mesures ne sont pas définies par les IFRS, et n'ont pas pour objet de représenter le bénéfice d'exploitation de la période, ni celui dégagé par un immeuble donné, pas plus qu'elles ne devraient être considérées comme des mesures de remplacement du bénéfice net, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ou d'autres mesures de la performance financière établies conformément aux IFRS. Le lecteur doit par ailleurs garder à l'esprit que les mesures suivantes établies par Artis peuvent ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs.

### Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles

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 ni les autres charges ne se rapportant pas à l'exploitation quotidienne des immeubles de la FPI. 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. Veuillez vous reporter à la rubrique « Produits et bénéfice d'exploitation net liés aux immeubles » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse et des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

### **Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables**

Artis calcule le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables en incluant le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles en fonction des immeubles de placement détenus durant un trimestre complet au cours de l'exercice considéré et de l'exercice comparatif. Des ajustements sont apportés à cette mesure afin d'exclure les produits sans effet sur la trésorerie et les autres montants non récurrents au titre des produits tels que les revenus tirés de la résiliation de baux. La direction estime que le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables constitue une mesure pertinente pour évaluer la performance d'exploitation des immeubles de la FPI. Veuillez vous reporter à la rubrique « Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse et des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

### **Flux de trésorerie liés aux opérations**

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. Veuillez vous reporter à la rubrique « Flux de trésorerie liés aux opérations » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse et des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

### **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 de façon linéaire et la charge de rémunération fondée sur des parts. La direction est d'avis que les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés 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. Veuillez vous reporter à la rubrique « Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse et des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

### **Quote-part**

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 immeubles détenus dans le cadre de coentreprises en fonction du pourcentage de sa participation dans ces propriétés, en plus des montants selon ses états financiers consolidés. La direction estime que la quote-part est représentative de la façon dont Artis gère ses immeubles. Veuillez vous reporter aux rubriques « Analyse des résultats d'exploitation » et « Analyse de la situation financière » du présent rapport de gestion pour obtenir des calculs en ce qui a trait à cette mesure.

### **Ratio de couverture des intérêts au titre du bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements (« BAIIA »)**

Artis calcule le BAIIA comme le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles, moins les charges générales et excluant la totalité des produits et des charges sans effet sur la trésorerie. La direction estime que ce ratio constitue une mesure pertinente pour évaluer la capacité d'Artis à payer les intérêts sur l'encours de sa dette. Veuillez vous reporter à la rubrique « Charges d'intérêts » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse et des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

### **Ratio de la dette sur la valeur comptable brute**

Artis calcule la valeur comptable brute comme le total des actifs consolidés de la FPI, majoré du montant de l'amortissement cumulé des biens et du matériel. La FPI a adopté le ratio de la dette sur la valeur comptable brute comme indicateur du ratio de la dette afin d'évaluer son niveau d'endettement. Veuillez vous reporter à la rubrique « Passif » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse et des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

### **Ratio de la dette sur le BAIIA**

Artis calcule le ratio de la dette sur le BAIIA en comparant le solde annualisé du BAIIA du trimestre considéré au total de l'encours de la dette d'Artis. La direction estime que ce ratio constitue une mesure pertinente pour évaluer le niveau d'endettement d'Artis. Veuillez vous reporter à la rubrique « Passif » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse et des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

## TABLE DES MATIÈRES

<b>APERÇU</b>	<b>4</b>
Principal objectif	4
Survol de l'exercice 2016	4
Sommaire du portefeuille	5
<b>FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE 2016</b>	<b>10</b>
Activités du portefeuille	10
Activités de financement	11
Distributions	11
<b>PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>12</b>
<b>ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION</b>	<b>13</b>
Produits et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	15
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	19
Taux d'occupation du portefeuille	20
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	21
Charges générales	29
Charges d'intérêts	30
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	31
Perte de change	31
Coûts de transaction	32
Profit (perte) sur instruments financiers	32
Impôt sur le résultat	32
Autres éléments du résultat global	32
Flux de trésorerie liés aux opérations	33
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	35
<b>ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE</b>	<b>36</b>
Actif	37
Passif	40
Capitaux propres	42
<b>SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT</b>	<b>43</b>
Distributions	43
Sources de financement	43
Obligations contractuelles	44
<b>SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES</b>	<b>45</b>
<b>TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES</b>	<b>47</b>
<b>DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION</b>	<b>48</b>
<b>PERSPECTIVES</b>	<b>48</b>
Événements postérieurs à la date du bilan	49
<b>RISQUES ET INCERTITUDES</b>	<b>50</b>
Propriété des immeubles	50
Taux d'intérêt et financement par emprunt	50
Risque de crédit et répartition des locataires	50
Risque associé au renouvellement des contrats de location	51
Risque fiscal	52
Risque de change	52
Autres risques	52
<b>ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES</b>	<b>53</b>
Évaluation des immeubles de placement	53
Évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé	53
Répartition des débetures convertibles	53
<b>CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES</b>	<b>53</b>
<b>CONTRÔLES ET PROCÉDURES</b>	<b>54</b>
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	54
Contrôles et procédures de communication de l'information	54

## 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 20 juillet 2016 (la « déclaration de fiducie »).

Certains des titres de la FPI sont inscrits à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX »). Les parts de fiducie de la FPI (les « parts ») se négocient sous le symbole AX.UN, les parts privilégiées de la FPI se négocient sous les symboles AX.PR.A, AX.PR.U, AX.PR.E et AX.PR.G, et les débetures convertibles de série G de la FPI se négocient sous le symbole AX.DB.U. Au 1<sup>er</sup> mars 2017, il y avait 150 578 389 parts, 13 650 000 parts privilégiées, 1 410 000 options, 350 733 parts assujetties à des restrictions et 50 987 parts différées d'Artis en circulation (se reporter à la rubrique « Données sur les parts en circulation » du présent rapport de gestion pour un complément d'information).

## PRINCIPAL OBJECTIF

L'objectif principal d'Artis est de fournir des distributions en trésorerie 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 trésorerie 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 DE L'EXERCICE 2016

Au cours de l'exercice 2016, nous avons cherché à constamment améliorer notre bilan et nos mesures financières clés, à assurer une gestion efficace de nos actifs, nos efforts visant principalement à conclure des contrats de location et à retenir les locataires, ainsi qu'à améliorer de façon générale la qualité de notre portefeuille au moyen d'initiatives visant le réinvestissement du capital ainsi que de projets de réaménagement et de nouveaux projets d'aménagement.

En conséquence, nous avons considérablement amélioré nos mesures financières au cours de l'exercice. Notre ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute a diminué et s'établissait à 51,0 % à la fin de l'exercice, et le ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute a diminué et se chiffrait à 40,6 %. De plus, notre ratio du total de la dette sur le BAIIA a diminué et était de 8,4 au 31 décembre 2016, et le taux d'intérêt effectif moyen pondéré a diminué et s'élevait à 3,74 %. Le 25 juillet 2016, nous avons procédé au rachat anticipé de toutes les débetures convertibles de série F à 6,00 % d'une durée de dix ans en circulation, dont le montant en capital totalisait 86 160 \$. Autre fait notable survenu au cours de l'exercice, nous avons accru le montant total de nos facilités de crédit à terme renouvelables non garanties, le portant à 500 000 \$; ces facilités nous donnent accès à une source flexible de capital, à un faible taux d'intérêt.

En 2016, nous avons conclu de nouveaux contrats de location visant une superficie de 1,4 million de pieds carrés, et nous avons renouvelé des contrats de location visant une superficie de 2,8 millions de pieds carrés. Nous avons enregistré une hausse moyenne pondérée de 3,3 % des loyers ayant fait l'objet d'un renouvellement. Notre segment des immeubles de bureaux de Calgary continue de poser un défi au chapitre de la location en raison de la construction excessive au sein de ce marché et de l'instabilité des prix des marchandises. Les frais de location et les commissions doivent être haussés dans le cadre des négociations, et les loyers du marché ont diminué considérablement au cours des 12 à 24 derniers mois. Selon CBRE, la baisse des taux de location nets des immeubles de bureaux situés au centre-ville de Calgary a ralenti de façon importante, et il semblerait qu'une reprise lente et soutenue s'est amorcée. En conséquence, nous avons noté une hausse modeste des activités de location. Au quatrième trimestre, nous avons négocié avec succès un nouveau contrat de location d'une durée de 12 ans visant une superficie d'environ 50 000 pieds carrés dans nos immeubles de bureaux situés en périphérie de Calgary. De plus, ailleurs en Alberta, nous avons négocié un nouveau contrat de location d'une durée de 10 ans visant une superficie de près de 16 000 pieds carrés dans un immeuble de bureaux de Red Deer, ainsi qu'un nouveau contrat de location d'une durée de 15 ans visant une superficie d'environ 62 000 pieds carrés dans un immeuble industriel de Calgary. Nous faisons preuve d'un optimisme prudent et sommes d'avis que ces nouvelles activités de location laissent suggérer le retour de perspectives plus positives pour le marché albertain. Quoiqu'il en soit, nous poursuivrons notre ambitieux programme de location et nous considérerons les options ayant pour but de réduire les risques auxquels nous sommes exposés dans ce marché.

Au cours de l'exercice, nous avons acquis un portefeuille se composant de 16 immeubles de bureaux de catégorie A situés aux États-Unis, pour 260 000 \$ US, et nous avons cédé 18 actifs secondaires situés au Canada et aux États-Unis, pour un prix de vente totalisant 349 412 \$ et 16 632 \$ US, respectivement. Nous avons également accompli des progrès importants en ce qui a trait à nos nouveaux projets d'aménagement et à nos projets de réaménagement; une analyse plus détaillée à ce sujet est présentée à la rubrique « Sommaire du portefeuille ».

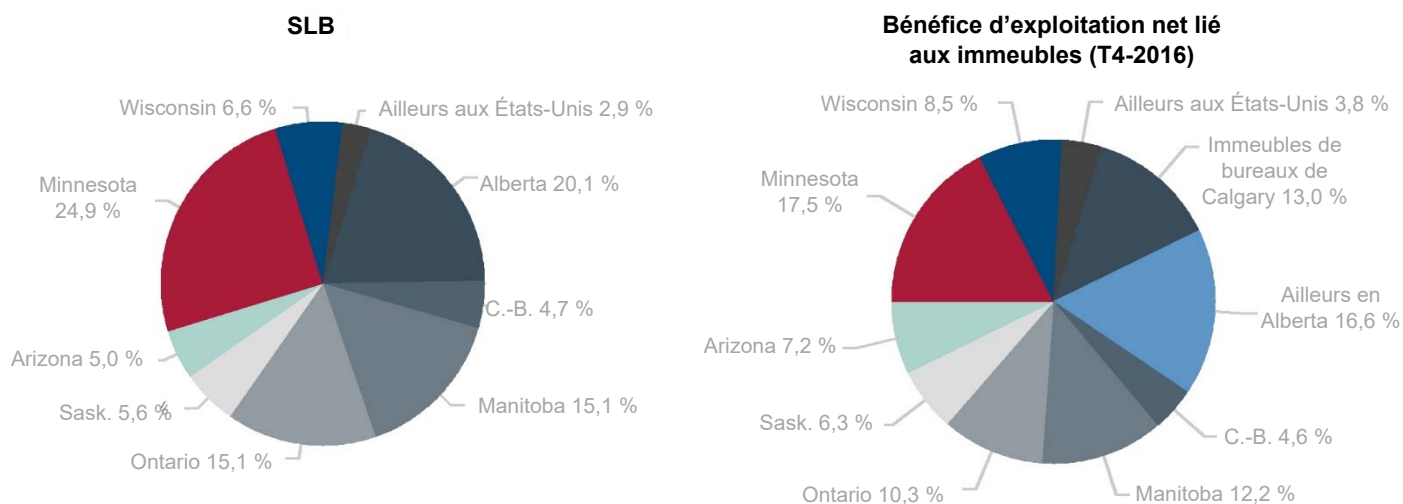
### Progrès en matière de développement durable

Le développement durable est l'une des grandes priorités d'Artis. Nous nous engageons à accroître l'efficacité énergétique de nos immeubles et à réduire notre empreinte écologique. Au 31 décembre 2016, 21 de nos immeubles avaient reçu la certification LEED, 45 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.

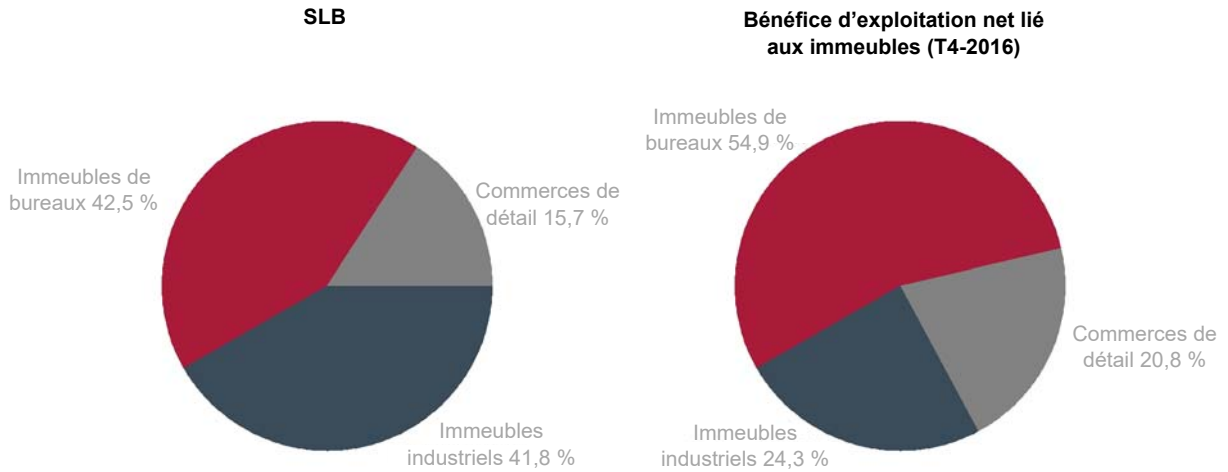
### SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 2016, le portefeuille de la FPI était composé de 250 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 25,7 millions de pieds carrés (pi<sup>2</sup>).

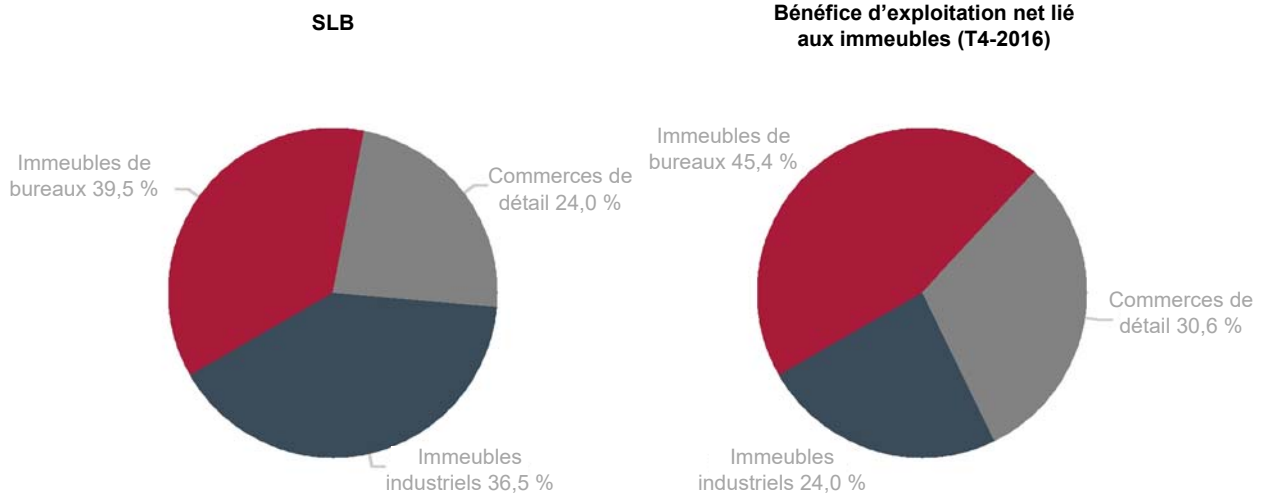
#### Diversification par région



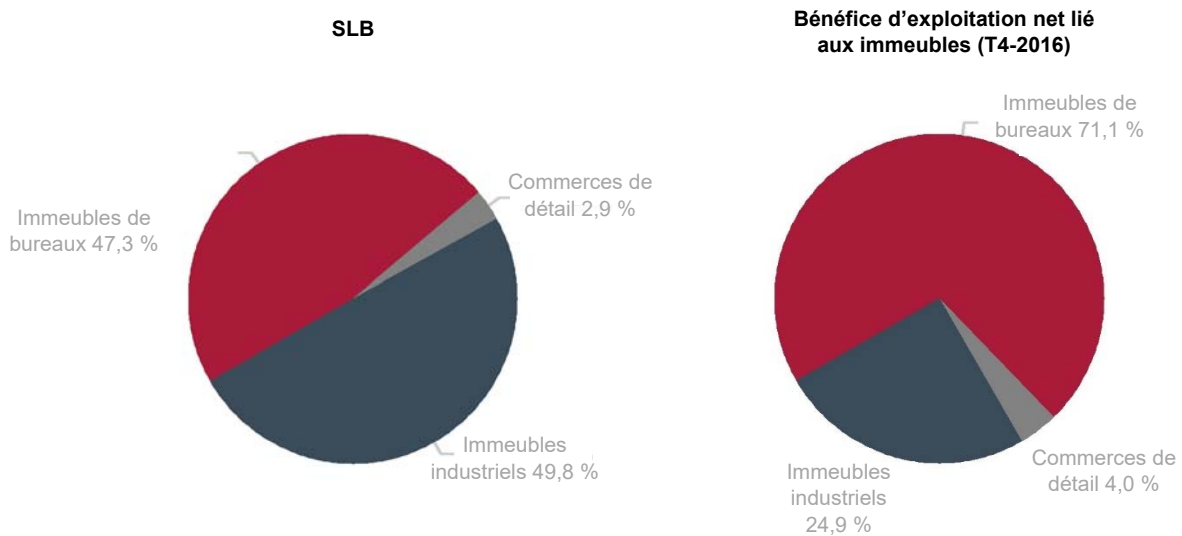
Diversification par catégorie d'actifs – Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis



Diversification par catégorie d'actifs – Portefeuille au Canada



Diversification par catégorie d'actifs – Portefeuille aux États-Unis



Portefeuille par catégorie d'actifs au 31 décembre 2016 (en milliers de pi<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation en %	Pourcentage réservé <sup>2</sup>
Portefeuille canadien :							
Immeubles de bureaux	Calgary	Alberta	19	2 461	9,6 %	82,4 %	84,8 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	1	48	0,2 %	91,7 %	91,7 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	7	1 085	4,2 %	85,9 %	87,3 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	3	462	1,8 %	91,0 %	94,5 %
	Nanaimo	C.-B.	2	68	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Ottawa	Ontario	2	287	1,1 %	95,2 %	96,7 %
	Red Deer	Alberta	1	148	0,6 %	75,3 %	90,8 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	9	1 345	5,2 %	90,1 %	91,9 %
Immeubles de bureaux – Total			45	5 968	23,2 %	86,3 %	88,7 %
Commerces de détail	Calgary	Alberta	6	418	1,6 %	85,8 %	86,7 %
	Edson	Alberta	1	21	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Estevan	Sask.	2	175	0,7 %	94,9 %	94,9 %
	Fort McMurray	Alberta	8	194	0,8 %	93,9 %	96,2 %
	Grande Prairie	Alberta	5	362	1,4 %	89,9 %	98,0 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	5	440	1,7 %	97,3 %	99,0 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	1	165	0,6 %	97,6 %	98,2 %
	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	2,1 %	95,5 %	96,0 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	0,9 %	99,2 %	100,0 %
	Westbank/West Kelowna	C.-B.	2	327	1,3 %	96,7 %	96,7 %
	Winnipeg	Manitoba	6	649	2,5 %	95,4 %	96,1 %
Commerces de détail – Total			51	3 739	14,6 %	93,7 %	95,2 %
Immeubles industriels	Airdrie	Alberta	1	28	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Calgary	Alberta	6	337	1,3 %	81,6 %	100,0 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	4	319	1,2 %	89,7 %	89,7 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	30	2 503	9,7 %	96,2 %	98,0 %
	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	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Saskatoon	Sask.	5	327	1,3 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	28	1 660	6,5 %	96,3 %	96,5 %
Immeubles industriels – Total			79	5 541	21,6 %	95,5 %	97,4 %
Total du portefeuille au Canada			175	15 248	59,4 %	91,5 %	93,5 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	4	634	2,4 %	92,7 %	92,7 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	6	1 002	3,9 %	96,8 %	99,4 %
	Madison	Wisconsin	16	1 697	6,6 %	89,7 %	94,5 %
	New Hartford	New York	1	123	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	5	1 336	5,2 %	92,7 %	92,7 %
Immeubles de bureaux – Total			32	4 792	18,6 %	92,6 %	94,9 %
Commerces de détail	Région des villes jumelles	Minnesota	7	298	1,2 %	84,4 %	84,4 %
Immeubles industriels	Région du Grand Phoenix	Arizona	2	286	1,1 %	81,9 %	81,9 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	30	4 546	17,7 %	93,5 %	93,7 %
Immeubles industriels – Total			32	4 832	18,8 %	92,8 %	93,0 %
Total du portefeuille aux États-Unis			71	9 922	38,6 %	92,5 %	93,7 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			246	25 170	98,0 %	91,9 %	93,5 %

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

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



Immeubles détenus en vue du réaménagement (en milliers de pi<sup>2</sup>)

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Immeuble	Pourcentage réservé <sup>1</sup>
Immeubles industriels	Calgary	Alberta	1	91	0,4 %	McCall Lake Industrial	67,5 %
						Northpoint Industrial	
Immeubles industriels	Région des villes jumelles	Minnesota	1	208	0,8 %	Building	41,2 %
Immeubles de bureaux	Winnipeg	Manitoba	1	170	0,6 %	220 Portage Avenue	66,0 %
						2110-2130 Notre Dame	
Immeubles industriels	Winnipeg	Manitoba	1	52	0,2 %	Avenue	84,6 %
Immeubles détenus en vue du réaménagement – Total			4	521	2,0 %		58,3 %

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

McCall Lake Industrial, un immeuble industriel situé à Calgary, en Alberta, subit d'importants travaux de réaménagement afin de mettre à niveau les composantes mécaniques et électriques et d'améliorer le chargement et la fonctionnalité de l'immeuble en vue de le convertir en un immeuble à locataires multiples.

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 220 Portage Avenue, un immeuble de bureaux situé à Winnipeg, au Manitoba, subit d'importants travaux de réaménagement en vue d'en moderniser l'extérieur et l'intérieur. Les travaux incluent, entre autres, de nouveaux systèmes d'éclairage DEL extérieur, de nouveaux panneaux de signalisation, une nouvelle finition du socle extérieur, la rénovation de l'étage principal et des espaces communs de l'étage inférieur (nouvelles cabines d'ascenseur et nouveaux contrôles, planchers, revêtement de murs et éclairage) ainsi que d'importantes mises à niveau aux locaux pour bureaux dans l'ensemble de l'immeuble (nouvelle ossature et nouveau revêtement des plafonds, nouveaux systèmes mécaniques installés à l'aide de conduits dans plusieurs zones, nouvel éclairage DEL permettant d'exploiter la lumière naturelle). Ces améliorations accroîtront l'efficacité énergétique, la fonctionnalité et l'esthétique de l'immeuble.

L'immeuble 2110-2130 Notre Dame Avenue, un immeuble industriel situé à Winnipeg, au Manitoba, subit 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.

Nouveaux aménagements en cours (en milliers de pi<sup>2</sup>)

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue <sup>1</sup>	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Immeuble	Pourcentage des travaux achevés	Pourcentage réservé <sup>2</sup>
Immeubles de bureaux	Minneapolis	Minnesota	—	—	—	Millwright Building	77,0 %	35,0 %
Immeubles industriels	Région du Grand Phoenix	Arizona	—	—	—	Park Lucero – Phase II	36,0 %	— %
Immeubles industriels	Région du Grand Phoenix	Arizona	—	—	—	Park Lucero – Phase III	1,0 %	100,0 %
Immeubles industriels	Région du Grand Toronto	Ontario	—	—	—	175 Westcreek Boulevard	70,0 %	40,6 %
Immeubles industriels	Houston	Texas	—	—	—	Park 8Ninety – phase I	54,0 %	37,0 %
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	—	—	—	169 Inverness Drive West – Phase I	10,0 %	— %
Total des nouveaux aménagements en cours			—	—	—			

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

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

Au cours du troisième trimestre de 2016, Artis a conclu une entente de coentreprise visant l'acquisition d'une participation de 80 % dans le Millwright Building, un projet d'aménagement de bureaux situé à Minneapolis, au Minnesota. Ce projet, qui porte sur un immeuble de bureaux de hauteur moyenne de premier ordre, se situe à proximité du nouveau US Bank Stadium, le stade des Vikings du Minnesota, dans le marché des immeubles de bureaux de Downtown East. L'immeuble devrait avoir une superficie d'environ 174 000 pi<sup>2</sup>, et la construction de l'immeuble de base devrait être achevée au premier trimestre de 2017.

Artis détient une participation de 90 % (en vertu d'ententes de coentreprise) dans Park Lucero, un projet industriel en quatre phases situé sur une parcelle de terrain de 48 acres dans la région du Grand Phoenix, en Arizona. La phase I de ce projet est achevée et consiste en trois immeubles industriels dont la superficie totale est de 208 000 pi<sup>2</sup>. La construction de la phase II et de la phase III de Park Lucero est en cours. La phase II devrait s'achever au premier trimestre de 2017 et avoir une superficie d'environ 132 000 pi<sup>2</sup>. La construction de la phase III de Park Lucero devrait s'achever au deuxième trimestre de 2017 et avoir une superficie d'environ 147 000 pi<sup>2</sup>. La superficie totale du projet devrait s'élever à environ 580 000 pi<sup>2</sup>.

En 2011, Artis a acquis le 201 Westcreek Boulevard, un immeuble industriel de 300 000 pi<sup>2</sup> 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 nouvel immeuble de 130 000 pi<sup>2</sup> sur ce terrain pouvant accueillir de un à trois locataires, ont commencé et devraient se conclure au deuxième trimestre de 2017. Artis a négocié un nouveau contrat de location avec un locataire d'envergure nationale, qui vise 40,6 % de la superficie de l'immeuble.

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 pi<sup>2</sup>. 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 quatre immeubles d'une superficie totale d'environ 440 000 pi<sup>2</sup>. Les travaux de construction de la phase I de Park 8Ninety devraient être achevés au troisième trimestre de 2017.

Artis a entrepris la construction de la phase I du 169 Inverness Drive West, un projet d'aménagement de bureaux situé sur une parcelle de terrain d'une superficie de 10 acres adjacente à l'immeuble AT&T dans la grande région de Denver, au Colorado. La phase I de ce projet comprend l'aménagement d'un immeuble de bureaux de catégorie A, dont la superficie devrait s'établir à environ 120 000 pi<sup>2</sup>. Cet immeuble, dont une superficie totale de 320 000 pi<sup>2</sup> peut être aménagée, est situé sur l'autoroute I-25 avec un accès direct au système léger sur rail. Les travaux de construction de la phase I du 169 Inverness Drive West devraient être achevés au quatrième trimestre de 2017. Les activités de location dans le cadre de ce projet sont en cours.

### **Nouveaux projets d'aménagement**

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. Cette occasion de densification est située au 300 Main Street et est adjacente au siège social d'Artis situé au 360 Main Street. Des renseignements supplémentaires liés à cet aménagement devraient être dévoilés en 2017.

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. Le site peut accommoder des travaux d'aménagement sur 35 000 pi<sup>2</sup> supplémentaires sur les trois acres restantes du terrain.

Artis évalue les occasions en ce qui a trait à un projet de densification au 415 Yonge Street, à Toronto, en Ontario. Cet immeuble se trouve à un endroit de premier ordre au centre-ville de Toronto, en face de la station College Park et à proximité de la University of Toronto et de la Ryerson University. Les plans d'aménagement préliminaires pour la construction de 50 étages supplémentaires d'appartements sur cet immeuble de bureaux de 19 étages sont en cours. Des renseignements supplémentaires liés à cet aménagement seront dévoilés à une date ultérieure.

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 pi<sup>2</sup>, et la première phase devrait comprendre environ 300 000 pi<sup>2</sup>. La date de début de la construction de ce projet n'a pas encore été déterminée.

## FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE 2016

### ACTIVITÉS DU PORTEFEUILLE

Au cours de 2016, Artis a acquis 16 immeubles commerciaux et a cédé 18 immeubles commerciaux.

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	Nombre d'immeubles	Milliers de pi <sup>2</sup> <sup>1</sup>	Nombre d'immeubles	Milliers de pi <sup>1</sup>	Nombre d'immeubles	Milliers de pi <sup>2</sup> <sup>1</sup>	Nombre d'immeubles	Milliers de pi <sup>2</sup> <sup>1</sup>
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2015	63	9 311	64	4 690	125	12 167	252	26 168
Acquisitions	16	1 697	—	—	—	—	16	1 697
Cessions	(1)	(78)	(6)	(653)	(11)	(1 443)	(18)	(2 174)
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2016	78	10 930	58	4 037	114	10 724	250	25 691

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

### Acquisitions d'immeubles

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	16	13 juin 2016 1 <sup>er</sup> août 2016	Madison, Wisconsin	Immeubles de bureaux	1 696 672	260 000 \$ US	7,75 %

Artis a acquis le portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle pour un prix d'achat de 260 000 \$ US, qui a été financé au moyen de fonds en caisse, d'un nouveau financement hypothécaire à taux variable d'un montant de 106 700 \$ US qui porte intérêt au taux LIBOR libellé en dollars américains majoré de 2,10 %, ainsi que d'un nouveau financement hypothécaire ayant fait l'objet d'un swap d'un montant de 40 000 \$ US qui porte intérêt au taux effectif de 3,43 %.

### Cessions d'immeubles

Immeuble	Nombre d'immeubles	Date de la cession	Emplacement	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Prix de vente	Taux de capitalisation
Tamarack Centre	1	28 avril 2016	Cranbrook, Colombie-Britannique	Commerces de détail	287 696	41 500 \$	6,67 %
Whistler Hilton Retail Plaza <sup>(1)</sup>	1	2 mai 2016	Whistler, Colombie-Britannique	Commerces de détail	30 062	28 730	6,53 %
Crosstown North	1	19 mai 2016	Région des villes jumelles, Minnesota	Immeubles industriels	120 000	7 380 US	s.o. <sup>(2)</sup>
Lunar Pointe	1	5 août 2016	Région des villes jumelles, Minnesota	Immeubles industriels	117 298	9 252 US	6,08 %
Uplands Common	1	16 août 2016	Lethbridge, Alberta	Commerces de détail	53 392	15 200	5,90 %
Clareview Town Centre	1	17 août 2016	Edmonton, Alberta	Commerces de détail	63 818	20 000	6,33 %
Southwood Corner	1	28 octobre 2016	Calgary, Alberta	Commerces de détail	112 406	40 200	5,72 %
Mayfield Industrial Plaza	1	31 octobre 2016	Edmonton, Alberta	Immeubles industriels	23 517	3 200	5,99 %
Alberta Industrial Portfolio	8	1 <sup>er</sup> novembre 2016	Diverses villes en Alberta	Immeubles industriels	1 181 990	171 082	6,17 %
3571 Old Okanagan Road	1	17 novembre 2016	Westbank, Colombie-Britannique	Commerces de détail	105 670	5 000	s.o. <sup>(2)</sup>
Northwest Centre I & II	1	6 décembre 2016	Calgary, Alberta	Immeubles de bureaux	77 624	24 500	8,04 %

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

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

Au cours de 2016, Artis a remboursé des montants de 57 391 \$ et de 10 487 \$ US au titre de la dette hypothécaire dans le cadre de la cession des immeubles susmentionnés.

## ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

### Prospectus préalables de base simplifiés

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. À la date d'expiration, 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.

Le 8 août 2016, la FPI a publié un nouveau prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un prix d'offre initial maximal de 2 000 000 \$ : i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance, qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 31 décembre 2016, la FPI n'avait pas émis de titres en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

### Placement de titres de capitaux propres

Le 17 juin 2016, en vertu du prospectus préalable de base simplifié daté 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 25 juillet 2016, Artis a procédé au rachat anticipé des débentures convertibles de série F en circulation d'une valeur nominale de 86 160 \$.

### Facilités de crédit à terme renouvelables non garanties

Au cours de 2016, Artis a augmenté le montant total de ses facilités de crédit à terme renouvelables, le portant de 300 000 \$ à 500 000 \$. La date d'échéance relative au montant supplémentaire de 200 000 \$ est le 29 avril 2021. Artis a prélevé un montant net de 44 000 \$ sur ses facilités de crédit à terme renouvelables au cours de l'exercice.

### Financement par emprunt et remboursements

En 2016, Artis a remboursé 14 emprunts hypothécaires pour un total de 221 975 \$. Artis a refinancé douze emprunts hypothécaires venant à échéance, a obtenu un financement plus élevé relativement à trois emprunts hypothécaires venant à échéance et a obtenu un nouveau financement relativement à trois immeubles qui n'étaient pas grevés de charges auparavant, déduction faite des coûts de financement, pour un total de 125 853 \$. En 2016, Artis a prélevé un montant de 27 674 \$ sur ses emprunts au titre des projets d'aménagement, déduction faite des coûts de financement.

## DISTRIBUTIONS

Artis a déclaré des distributions de 175 450 \$ aux porteurs de parts en 2016, dont une tranche de 33 079 \$ 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)	Exercice clos le 31 décembre		Variation	Variation en %	Exercice clos le
	2016	2015			31 décembre
Produits	572 515 \$	552 502 \$	20 013 \$	3,6 %	508 639 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	348 714	341 952	6 762	2,0 %	317 382
Bénéfice net (perte nette)	115 935	(175 699)	291 634	(166,0) %	197 886
Bénéfice (perte) de base par part ordinaire	0,67	(1,41)	2,08	(147,5) %	1,36
Bénéfice dilué (perte diluée) par part ordinaire	0,67	(1,41)	2,08	(147,5) %	1,33
Distributions aux porteurs de parts ordinaires	157 018 \$	148 709 \$	8 309 \$	5,6 %	143 668 \$
Distributions par part ordinaire	1,08	1,08	—	— %	1,08
Flux de trésorerie liés aux opérations	225 909 \$	215 881 \$	10 028 \$	4,6 %	193 461 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part	1,55	1,53	0,02	1,3 %	1,42
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements <sup>1</sup>	219 492	210 564	8 928	4,2 %	193 285
Flux de trésorerie liés aux opérations par part, après ajustements <sup>1</sup>	1,50	1,49	0,01	0,7 %	1,42
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements – ratio de distribution <sup>1</sup>	72,0 %	72,5 %		(0,5) %	76,1 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	183 318 \$	186 450 \$	(3 132) \$	(1,7) %	164 761 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part	1,26	1,34	(0,08)	(6,0) %	1,23
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements <sup>1</sup>	176 901	180 321	(3 420)	(1,9) %	164 585
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, après ajustements <sup>1</sup>	1,22	1,30	(0,08)	(6,2) %	1,23
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements – ratio de distribution <sup>1</sup>	88,5 %	83,1 %		5,4 %	87,8 %

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

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, les autres produits non récurrents 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 des augmentations de la réserve au titre des frais de location d'Artis.

	31 décembre 2016	31 décembre 2015	Variation en %	31 décembre 2014
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	39,1 %	39,9 %	(0,8) %	41,3 %
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	49,8 %	51,4 %	(1,6) %	48,4 %
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	40,6 %	41,2 %	(0,6) %	41,9 %
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	51,0 %	52,4 %	(1,4) %	48,9 %
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur le BAIIA	8,4	8,7	(3,4) %	8,4
Total de l'actif	5 664 907 \$	5 651 280 \$	0,2 %	5 546 000 \$
Total des passifs financiers non courants	1 962 023	2 227 769	(11,9) %	2 305 588

## ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

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

	Trimestres clos les 31 décembre					
	2016			2015		
	Selon les états financiers consolidés	Ajustement <sup>1</sup>	Total de la quote-part	Selon les états financiers consolidés	Ajustement <sup>1</sup>	Total de la quote-part
Produits	140 663 \$	5 715 \$	146 378 \$	136 829 \$	6 044 \$	142 873 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	36 334	1 957	38 291	33 456	1 702	35 158
Impôts fonciers	21 249	892	22 141	21 180	1 202	22 382
	57 583	2 849	60 432	54 636	2 904	57 540
Bénéfice d'exploitation net	83 080	2 866	85 946	82 193	3 140	85 333
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(3 234)	—	(3 234)	(3 089)	—	(3 089)
Charges d'intérêts	(26 340)	(1 223)	(27 563)	(27 591)	(1 093)	(28 684)
Produits d'intérêts	286	1	287	286	2	288
Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux participations dans des coentreprises	6 081	(6 081)	—	(4 987)	4 987	—
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(97 291)	4 437	(92 854)	(245 022)	(7 036)	(252 058)
(Perte) profit de change	(4 695)	—	(4 695)	410	—	410
Coûts de transaction	(9)	—	(9)	(521)	—	(521)
Profit sur instruments financiers	12 513	—	12 513	2 426	—	2 426
Perte avant impôt sur le résultat	(29 609)	—	(29 609)	(195 895)	—	(195 895)
Charge d'impôt sur le résultat	(683)	—	(683)	—	—	—
Perte nette	(30 292)	—	(30 292)	(195 895)	—	(195 895)
Autres éléments du résultat global :						
Profit de change latent	14 527	11 409	25 936	21 701	5 721	27 422
Profit de change latent sur les participations dans des coentreprises	11 409	(11 409)	—	5 721	(5 721)	—
(Perte) profit latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	(4)	—	(4)	1	—	1
	25 932	—	25 932	27 423	—	27 423
Total de la perte globale	(4 360) \$	— \$	(4 360) \$	(168 472) \$	— \$	(168 472) \$

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

	Exercices clos les 31 décembre					
	2016			2015		
	Selon les états financiers consolidés	Ajustement <sup>1</sup>	Total de la quote-part	Selon les états financiers consolidés	Ajustement <sup>1</sup>	Total de la quote-part
Produits	549 151 \$	23 364 \$	572 515 \$	535 574 \$	16 928 \$	552 502 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	126 098	7 026	133 124	120 188	4 916	125 104
Impôts fonciers	86 937	3 740	90 677	82 990	2 456	85 446
	213 035	10 766	223 801	203 178	7 372	210 550
Bénéfice d'exploitation net	336 116	12 598	348 714	332 396	9 556	341 952
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(13 322)	—	(13 322)	(11 510)	—	(11 510)
Charges d'intérêts	(108 138)	(4 579)	(112 717)	(110 482)	(2 982)	(113 464)
Produits d'intérêts	1 210	5	1 215	1 319	2	1 321
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	13 367	(13 367)	—	297	(297)	—
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(114 757)	5 343	(109 414)	(365 626)	(6 279)	(371 905)
Perte de change	(2 345)	—	(2 345)	(16 413)	—	(16 413)
Coûts de transaction	(1 105)	—	(1 105)	(2 136)	—	(2 136)
Profit (perte) sur instruments financiers	5 592	—	5 592	(3 544)	—	(3 544)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	116 618	—	116 618	(175 699)	—	(175 699)
Charge d'impôt sur le résultat	(683)	—	(683)	—	—	—
Bénéfice net (perte nette)	115 935	—	115 935	(175 699)	—	(175 699)
Autres éléments du résultat global :						
(Perte) profit de change latent(e)	(25 508)	4 863	(20 645)	123 592	24 135	147 727
Profit de change latent sur les participations dans des coentreprises	4 863	(4 863)	—	24 135	(24 135)	—
(Perte) profit latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	(34)	—	(34)	2	—	2
	(20 679)	—	(20 679)	147 729	—	147 729
Total du bénéfice global (de la perte globale)	95 256 \$	— \$	95 256 \$	(27 970) \$	— \$	(27 970) \$

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

**PRODUITS ET BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES**

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2016	2015	Variation		2016	2015	Variation	
Produits :								
Loyers de base, stationnement et autres produits	98 189 \$	94 258 \$	3 931 \$		388 379 \$	375 590 \$	12 789 \$	
Recouvrements d'impôts fonciers et de charges d'exploitation	50 751	50 909	(158)		189 277	182 928	6 349	
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	(4 873)	(3 694)	(1 179)		(17 752)	(14 008)	(3 744)	
Ajustements de loyers de façon linéaire	1 743	1 227	516		6 194	3 499	2 695	
Revenus tirés de la résiliation de baux	568	173	395		6 417	4 493	1 924	
	146 378	142 873	3 505	2,5 %	572 515	552 502	20 013	3,6 %
Charges :								
Exploitation des immeubles	38 291	35 158	3 133		133 124	125 104	8 020	
Impôts fonciers	22 141	22 382	(241)		90 677	85 446	5 231	
	60 432	57 540	2 892	5,0 %	223 801	210 550	13 251	6,3 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	85 946 \$	85 333 \$	613 \$	0,7 %	348 714 \$	341 952 \$	6 762 \$	2,0 %

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 les immeubles de placement détenus pendant une période de présentation de l'information financière trimestrielle complète pour l'exercice considéré et l'exercice comparatif, et exclut les immeubles détenus en vue du réaménagement.

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2016	2015	Variation		2016	2015	Variation	
Produits <sup>1</sup>	127 051 \$	130 197 \$			513 915 \$	517 514 \$		
Ajouter (déduire) les ajustements aux produits sans effet sur la trésorerie :								
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	4 464	3 321			16 910	13 043		
Ajustements des loyers de façon linéaire	(1 027)	(1 047)			(3 828)	(3 013)		
	130 488	132 471			526 997	527 544		
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	52 132	53 661			203 876	202 544		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	78 356 \$	78 810 \$	(454) \$	(0,6) %	323 121 \$	325 000 \$	(1 879) \$	(0,6) %

1. Ajustement visant à refléter l'incidence des revenus tirés de la résiliation de baux.



En 2016, les revenus tirés de la résiliation de baux liés à des locataires importants, lesquels se sont établis à 6 197 \$ (459 \$ au quatrième trimestre de 2016), comparativement à 1 479 \$ (63 \$ au quatrième trimestre de 2015) en 2015, ont été exclus aux fins du calcul du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables, à l'exception de la tranche qui couvre le manque à gagner dans les produits attribuables à l'inoccupation.

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

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2016	2015	Variation		2016	2015	Variation	
Immeubles de bureaux	40 102 \$	40 892 \$	(790) \$	(1,9) %	162 892 \$	169 843 \$	(6 951) \$	(4,1) %
Commerces de détail	18 059	18 785	(726)	(3,9) %	77 224	77 001	223	0,3 %
Immeubles industriels	20 195	19 133	1 062	5,6 %	83 005	78 156	4 849	6,2 %
<b>Total</b>	<b>78 356 \$</b>	<b>78 810 \$</b>	<b>(454) \$</b>	<b>(0,6) %</b>	<b>323 121 \$</b>	<b>325 000 \$</b>	<b>(1 879) \$</b>	<b>(0,6) %</b>

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

	Trimestres clos les 31 décembre				Exercices clos les 31 décembre			
	2016	2015	Variation	Variation en %	2016	2015	Variation	Variation en %
Alberta	24 173 \$	25 205 \$	(1 032) \$	(4,1) %	108 646 \$	116 476 \$	(7 830) \$	(6,7) %
Colombie-Britannique	4 582	4 628	(46)	(1,0) %	19 490	19 711	(221)	(1,1) %
Manitoba	10 516	10 148	368	3,6 %	43 449	41 457	1 992	4,8 %
Ontario	9 050	9 042	8	0,1 %	36 446	35 856	590	1,6 %
Saskatchewan	5 280	5 468	(188)	(3,4) %	19 681	19 426	255	1,3 %
Arizona	6 713	6 497	216	3,3 %	26 022	24 552	1 470	6,0 %
Minnesota	14 012	14 019	(7)	— %	55 047	53 624	1 423	2,7 %
Ailleurs aux États-Unis	4 030	3 803	227	6,0 %	14 340	13 898	442	3,2 %
<b>Total</b>	<b>78 356 \$</b>	<b>78 810 \$</b>	<b>(454) \$</b>	<b>(0,6) %</b>	<b>323 121 \$</b>	<b>325 000 \$</b>	<b>(1 879) \$</b>	<b>(0,6) %</b>
<i>Segment des immeubles de bureaux de Calgary</i>	11 406	12 577	(1 171)	(9,3) %	48 731	56 215	(7 484)	(13,3) %
<i>Total, exclusion faite du segment des immeubles de bureaux de Calgary</i>	<i>66 950 \$</i>	<i>66 233 \$</i>	<i>717 \$</i>	<i>1,1 %</i>	<i>274 390 \$</i>	<i>268 785 \$</i>	<i>5 605 \$</i>	<i>2,1 %</i>

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

	Trimestres clos les 31 décembre				Exercices clos les 31 décembre			
	2016	2015	Variation	Variation en %	2016	2015	Variation	Variation en %
Canada	53 601 \$	54 491 \$	(890) \$	(1,6) %	227 712 \$	232 926 \$	(5 214) \$	(2,2) %
États-Unis	24 755	24 319	436	1,8 %	95 409	92 074	3 335	3,6 %
<b>Total</b>	<b>78 356 \$</b>	<b>78 810 \$</b>	<b>(454) \$</b>	<b>(0,6) %</b>	<b>323 121 \$</b>	<b>325 000 \$</b>	<b>(1 879) \$</b>	<b>(0,6) %</b>

En 2016, le portefeuille d'Artis aux États-Unis a diminué de 48 \$ US (augmentation de 348 \$ US au quatrième trimestre de 2016), ou 0,1 % (augmentation de 1,9 % au quatrième trimestre de 2016), compte non tenu de l'incidence du taux de change. Au quatrième trimestre de 2016, le segment des immeubles de bureaux des États-Unis a enregistré une augmentation de 371 \$ US, et le segment des immeubles industriels des États-Unis a enregistré une hausse de 271 \$ US, par rapport au quatrième trimestre de 2015. Le segment des immeubles de commerces de détail a enregistré une diminution de 294 \$ US, principalement en raison de la faillite d'un locataire d'Oakdale Village.

## Taux d'occupation des immeubles comparables

Région	Aux 31 décembre		Catégorie d'actifs	Aux 31 décembre	
	2016	2015		2016	2015
Alberta	86,4 %	88,3 %	Immeubles de bureaux	88,8 %	89,8 %
Colombie-Britannique	92,4 %	92,6 %	Commerces de détail	92,4 %	96,6 %
Manitoba	93,8 %	91,1 %	Immeubles industriels	94,2 %	92,1 %
Ontario	93,2 %	91,9 %			
Saskatchewan	97,6 %	98,2 %	Total	92,0 %	92,1 %
Arizona	93,4 %	87,3 %			
Minnesota	92,7 %	95,0 %			
Ailleurs aux États-Unis	93,8 %	96,2 %			
Total	92,0 %	92,1 %			

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

## Portefeuille au Canada

Au quatrième trimestre de 2016, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles du segment des immeubles de bureaux a diminué, principalement en raison de la hausse des taux d'inoccupation et de la baisse des loyers dans le segment des immeubles de bureaux de Calgary, facteurs contrebalancés en partie par la hausse du taux d'occupation au Heritage Square. Les segments des immeubles de commerces de détail et des immeubles industriels ont affiché une baisse, laquelle tient en grande partie aux cessions réalisées en 2016.

	Trimestres clos les 31 décembre					
	2016			2015		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	46 657 \$	25 297 \$	18 715 \$	49 976 \$	29 504 \$	20 522 \$
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	22 032	8 752	5 733	23 367	10 035	6 610
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	24 625 \$	16 545 \$	12 982 \$	26 609 \$	19 469 \$	13 912 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	45,4 %	30,6 %	24,0 %	44,3 %	32,5 %	23,2 %

## Portefeuille aux États-Unis

Au quatrième trimestre de 2016, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles du portefeuille aux États-Unis a augmenté dans la catégorie des immeubles de bureaux, par rapport au quatrième trimestre de 2015. Cette augmentation est principalement attribuable aux acquisitions effectuées en 2015 et en 2016, et a été partiellement contrebalancée par les cessions réalisées en 2015. En ce qui concerne le segment des immeubles de commerces de détail, il y a eu une diminution principalement en raison de la faillite d'un locataire d'Oakdale Village.

	Trimestres clos les 31 décembre					
	2016			2015		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	40 645 \$	2 231 \$	12 785 \$	27 059 \$	2 499 \$	13 270 \$
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	18 070	951	4 894	11 292	805	5 431
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	22 575 \$	1 280 \$	7 891 \$	15 767 \$	1 694 \$	7 839 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	71,1 %	4,0 %	24,9 %	62,3 %	6,7 %	31,0 %

## Total des portefeuilles au Canada et aux États-Unis

	Trimestres clos les 31 décembre					
	2016			2015		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	87 302 \$	27 528 \$	31 500 \$	77 035 \$	32 003 \$	33 792 \$
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	40 102	9 703	10 627	34 659	10 840	12 041
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	47 200 \$	17 825 \$	20 873 \$	42 376 \$	21 163 \$	21 751 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	54,9 %	20,8 %	24,3 %	49,7 %	24,8 %	25,5 %

## Portefeuille au Canada

En 2016, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles du portefeuille au Canada a diminué dans les catégories des immeubles de bureaux et des immeubles de commerces de détail, par rapport à 2015. La diminution dans le segment des immeubles de bureaux tient principalement aux cessions réalisées en 2015 et en 2016, ainsi qu'à la hausse des taux d'inoccupation et à la baisse des loyers dans le segment des immeubles de bureaux de Calgary. La réduction dans le segment des immeubles de commerces de détail est imputable en grande partie aux cessions réalisées en 2015 et 2016, ainsi qu'aux autres produits non récurrents reçus en 2015. L'augmentation dans le segment des immeubles industriels s'explique principalement par les acquisitions et les réaménagements effectués en 2015, partiellement contrebalancée par les cessions ayant eu lieu en 2016.

	Exercices clos les 31 décembre					
	2016			2015		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	186 332 \$	110 172 \$	80 876 \$	200 933 \$	118 345 \$	75 675 \$
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	83 333	34 094	25 113	85 946	37 597	24 199
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	102 999 \$	76 078 \$	55 763 \$	114 987 \$	80 748 \$	51 476 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	43,9 %	32,4 %	23,7 %	46,5 %	32,7 %	20,8 %

## Portefeuille aux États-Unis

	Exercices clos les 31 décembre					
	2016			2015		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	135 389 \$	9 741 \$	49 770 \$	99 063 \$	9 957 \$	48 353 \$
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	58 487	3 835	18 939	39 768	3 547	19 493
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	76 902 \$	5 906 \$	30 831 \$	59 295 \$	6 410 \$	28 860 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	67,7 %	5,2 %	27,1 %	62,7 %	6,8 %	30,5 %

## Total des portefeuilles au Canada et aux États-Unis

	Exercices clos les 31 décembre					
	2016			2015		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	321 721 \$	119 913 \$	130 646 \$	299 996 \$	128 302 \$	124 028 \$
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	141 820	37 929	44 052	125 714	41 144	43 692
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	179 901 \$	81 984 \$	86 594 \$	174 282 \$	87 158 \$	80 336 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	<i>51,7 %</i>	<i>23,5 %</i>	<i>24,8 %</i>	<i>51,0 %</i>	<i>25,5 %</i>	<i>23,5 %</i>

**BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION**

Au quatrième trimestre de 2016, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a augmenté au Minnesota, par rapport au quatrième trimestre de 2015, en raison d'une acquisition en 2015, facteur contrebalancé en partie par les cessions réalisées en 2015 et en 2016. Au quatrième trimestre de 2016, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a diminué en Alberta, en Colombie-Britannique et ailleurs aux États-Unis, résultat qui tient aux cessions réalisées en 2015 et en 2016. Les résultats en Alberta ont également été touchés par la hausse des taux d'inoccupation et par la baisse des loyers dans le segment des immeubles de bureaux de Calgary, facteurs qui ont été contrebalancés en partie par la hausse du taux d'occupation au Heritage Square. Au cours de 2016, Artis a pénétré le marché du Wisconsin, par suite de l'acquisition en deux étapes du portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle.

	Trimestre clos le 31 décembre 2016									
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Produits	40 218 \$	6 805 \$	20 327 \$	15 369 \$	7 950 \$	9 547 \$	26 859 \$	13 509 \$	5 746 \$	
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	14 819	2 776	9 870	6 526	2 526	3 349	11 816	6 242	2 508	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	25 399 \$	4 029 \$	10 457 \$	8 843 \$	5 424 \$	6 198 \$	15 043 \$	7 267 \$	3 238 \$	
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	<i>29,6 %</i>	<i>4,6 %</i>	<i>12,2 %</i>	<i>10,3 %</i>	<i>6,3 %</i>	<i>7,2 %</i>	<i>17,5 %</i>	<i>8,5 %</i>	<i>3,8 %</i>	

	Trimestre clos le 31 décembre 2015									
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Produits	46 648 \$	9 135 \$	20 301 \$	15 515 \$	8 403 \$	9 626 \$	26 044 \$	— \$	7 158 \$	
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	17 155	3 488	10 121	6 507	2 741	3 232	11 467	—	2 829	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	29 493 \$	5 647 \$	10 180 \$	9 008 \$	5 662 \$	6 394 \$	14 577 \$	— \$	4 329 \$	
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	<i>34,6 %</i>	<i>6,6 %</i>	<i>11,9 %</i>	<i>10,6 %</i>	<i>6,6 %</i>	<i>7,5 %</i>	<i>17,1 %</i>	<i>— %</i>	<i>5,1 %</i>	

En 2016, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a augmenté au Manitoba, en Ontario, en Arizona et au Minnesota, par rapport à 2015. La croissance est principalement attribuable aux acquisitions effectuées et aux projets de réaménagement achevés en 2015, facteurs contrebalancés en partie par les cessions réalisées en 2015 et en 2016. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a diminué en Alberta, en Colombie-Britannique et ailleurs aux États-Unis, résultat qui s'explique en grande partie par les cessions réalisées en 2015 et en 2016. Les résultats en Alberta ont également été touchés par la hausse des taux d'inoccupation et par la baisse des loyers dans le segment des immeubles de bureaux de Calgary. Les autres produits non récurrents reçus en 2015 ont également contribué à la baisse enregistrée en Colombie-Britannique. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles en Saskatchewan a été touché par les revenus tirés de la résiliation de baux reçus en 2015. Au cours de 2016, Artis s'est établie dans la région du Wisconsin par l'entremise de l'acquisition en deux étapes du portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle.

	Exercice clos le 31 décembre 2016									
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Produits	173 383 \$	33 539 \$	77 812 \$	61 750 \$	30 896 \$	38 382 \$	105 686 \$	26 515 \$	24 317 \$	
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	61 732	11 198	34 330	25 562	9 718	13 002	46 353	11 737	10 169	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	111 651 \$	22 341 \$	43 482 \$	36 188 \$	21 178 \$	25 380 \$	59 333 \$	14 778 \$	14 148 \$	
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	32,0 %	6,4 %	12,5 %	10,4 %	6,1 %	7,3 %	17,0 %	4,2 %	4,1 %	

	Exercice clos le 31 décembre 2015									
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Produits	186 093 \$	41 020 \$	74 186 \$	60 977 \$	32 677 \$	36 169 \$	94 963 \$	—	26 241 \$	
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	63 701	14 960	33 556	25 835	9 690	11 904	41 484	—	9 420	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	122 392 \$	26 060 \$	40 630 \$	35 142 \$	22 987 \$	24 265 \$	53 479 \$	—	16 821 \$	
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	35,8 %	7,7 %	11,9 %	10,3 %	6,7 %	7,1 %	15,6 %	— %	4,9 %	

## TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits et sur le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de la FPI. Les taux d'occupation et les baux signés au 31 décembre 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 T4 2016 <sup>1</sup>	T4 2016	T3 2016	T2 2016	T1 2016	T4 2015
Immeubles de bureaux	91,5 %	89,1 %	90,0 %	90,0 %	89,7 %	89,7 %
Commerces de détail	94,4 %	93,0 %	94,9 %	95,6 %	96,8 %	96,1 %
Immeubles industriels	95,4 %	94,2 %	95,0 %	96,0 %	94,8 %	93,8 %
Total du portefeuille	93,5 %	91,9 %	92,9 %	93,5 %	93,3 %	92,7 %

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

## Taux d'occupation par région

	Pourcentage réservé au T4 2016 <sup>1</sup>	T4 2016	T3 2016	T2 2016	T1 2016	T4 2015
Canada :						
Alberta	90,1 %	86,4 %	90,9 %	91,9 %	90,4 %	90,2 %
Colombie-Britannique	93,8 %	92,4 %	92,7 %	92,1 %	94,6 %	94,1 %
Manitoba	94,7 %	93,8 %	92,7 %	93,1 %	91,1 %	89,1 %
Ontario	94,9 %	93,2 %	93,5 %	92,7 %	92,8 %	91,9 %
Saskatchewan	97,9 %	97,6 %	96,8 %	97,5 %	98,0 %	98,2 %
États-Unis :						
Arizona	95,5 %	93,4 %	99,5 %	99,6 %	99,6 %	99,6 %
Minnesota	93,0 %	92,9 %	93,4 %	95,4 %	95,2 %	94,9 %
Wisconsin	94,5 %	89,7 %	89,6 %	87,0 %	s.o.	s.o.
Autres	93,8 %	93,8 %	94,8 %	95,7 %	96,7 %	96,2 %
Total du portefeuille	93,5 %	91,9 %	92,9 %	93,5 %	93,3 %	92,7 %

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

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

## Sommaire des renouvellements

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement	627 649	675 856	2 807 867	2 301 433
Augmentation du taux de location moyen pondéré	2,6 %	(0,1) %	3,3 %	3,7 %

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 depuis le début de l'exercice s'est chiffrée à 4,5 % (augmentation de 4,6 % au quatrième trimestre de 2016).

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 pi<sup>2</sup>)<sup>1</sup>**

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels <sup>2</sup>	2017	2018	2019	2020	2021 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux – Superficie non réservée	974 796	65 545	923 548	996 242	1 240 066	1 096 697	4 564 293	9 861 187
Immeubles de bureaux – Superficie réservée	295 559	—	466 466	60 704	117 156	20 410	108 525	1 068 820
<b>Total – Immeubles de bureaux</b>	<b>1 270 355</b>	<b>65 545</b>	<b>1 390 014</b>	<b>1 056 946</b>	<b>1 357 222</b>	<b>1 117 107</b>	<b>4 672 818</b>	<b>10 930 007</b>
Commerces de détail – Superficie non réservée	226 197	16 742	237 454	497 688	331 135	521 337	1 978 682	3 809 235
Commerces de détail – Superficie réservée	54 481	—	134 409	12 927	2 638	2 148	21 056	227 659
<b>Total – Commerces de détail</b>	<b>280 678</b>	<b>16 742</b>	<b>371 863</b>	<b>510 615</b>	<b>333 773</b>	<b>523 485</b>	<b>1 999 738</b>	<b>4 036 894</b>
Immeubles industriels – Superficie non réservée	641 312	170 116	1 291 281	1 150 570	938 546	1 243 788	4 165 837	9 601 450
Immeubles industriels – Superficie réservée	117 464	—	936 406	48 748	—	19 868	—	1 122 486
<b>Total – Immeubles industriels</b>	<b>758 776</b>	<b>170 116</b>	<b>2 227 687</b>	<b>1 199 318</b>	<b>938 546</b>	<b>1 263 656</b>	<b>4 165 837</b>	<b>10 723 936</b>
<b>Total – Superficie non réservée</b>	<b>1 842 305</b>	<b>252 403</b>	<b>2 452 283</b>	<b>2 644 500</b>	<b>2 509 747</b>	<b>2 861 822</b>	<b>10 708 812</b>	<b>23 271 872</b>
<b>Total – Superficie réservée</b>	<b>467 504</b>	<b>—</b>	<b>1 537 281</b>	<b>122 379</b>	<b>119 794</b>	<b>42 426</b>	<b>129 581</b>	<b>2 418 965</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>2 309 809</b>	<b>252 403</b>	<b>3 989 564</b>	<b>2 766 879</b>	<b>2 629 541</b>	<b>2 904 248</b>	<b>10 838 393</b>	<b>25 690 837</b>

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

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

**Loyers en vigueur**

Les loyers en vigueur correspondent au taux de location annuel net moyen pondéré par pied carré au 31 décembre 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 expiration.

**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'actifs<sup>1</sup>

## Portefeuille au Canada

	2017	2018	2019	2020	2021 et par la suite	Total
<b>Immeubles de bureaux</b>						
Loyers en vigueur	19,17 \$	18,59 \$	16,63 \$	15,71 \$	18,59 \$	18,10 \$
Loyers du marché	13,93	14,47	15,76	15,75	19,58	17,27
Variation	(27,3) %	(22,2) %	(5,2) %	0,2 %	5,3 %	(4,5) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(3 581) \$	(2 501) \$	(732) \$	16 \$	2 552 \$	(4 246) \$
<b>Commerces de détail</b>						
Loyers en vigueur	19,42 \$	22,43 \$	25,21 \$	19,32 \$	18,98 \$	20,14 \$
Loyers du marché	20,12	23,31	25,47	19,47	19,82	20,83
Variation	3,6 %	3,9 %	1,0 %	0,8 %	4,4 %	3,4 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	226 \$	438 \$	82 \$	70 \$	1 585 \$	2 401 \$
<b>Immeubles industriels</b>						
Loyers en vigueur	6,95 \$	5,47 \$	7,43 \$	7,65 \$	10,20 \$	8,20 \$
Loyers du marché	6,98	5,62	7,37	7,72	10,27	8,26
Variation	0,4 %	2,6 %	(0,8) %	0,8 %	0,6 %	0,7 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	39 \$	104 \$	(17) \$	51 \$	137 \$	314 \$
<b>Total du portefeuille au Canada</b>						
Loyers en vigueur	12,22 \$	14,46 \$	16,77 \$	12,86 \$	15,99 \$	14,85 \$
Loyers du marché	10,80	13,39	16,31	12,94	16,63	14,74
Variation	(11,6) %	(7,4) %	(2,8) %	0,6 %	4,0 %	(0,7) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(3 316) \$	(1 959) \$	(667) \$	137 \$	4 274 \$	(1 531) \$

## Portefeuille aux États-Unis

	2017	2018	2019	2020	2021 et par la suite	Total
<b>Immeubles de bureaux</b>						
Loyers en vigueur	16,28 \$	16,61 \$	21,01 \$	18,43 \$	17,83 \$	17,92 \$
Loyers du marché	17,69	16,65	22,24	18,75	18,82	18,81
Variation	8,7 %	0,3 %	5,8 %	1,7 %	5,6 %	5,0 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	996 \$	20 \$	636 \$	208 \$	2 072 \$	3 932 \$
<b>Commerces de détail</b>						
Loyers en vigueur	13,51 \$	21,35 \$	18,74 \$	14,05 \$	15,63 \$	15,19 \$
Loyers du marché	15,22	20,43	19,78	14,49	15,83	15,74
Variation	12,7 %	(4,3) %	5,6 %	3,1 %	1,3 %	3,7 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	87 \$	(10) \$	12 \$	28 \$	23 \$	140 \$
<b>Immeubles industriels</b>						
Loyers en vigueur	4,65 \$	4,84 \$	5,42 \$	5,39 \$	6,19 \$	5,55 \$
Loyers du marché	4,99	4,95	5,29	5,43	6,19	5,62
Variation	7,5 %	2,1 %	(2,4) %	0,7 %	— %	1,2 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	307 \$	48 \$	(84) \$	18 \$	6 \$	295 \$
<b>Total du portefeuille aux États-Unis</b>						
Loyers en vigueur	9,93 \$	10,68 \$	12,34 \$	13,23 \$	12,20 \$	11,79 \$
Loyers du marché	10,77	10,74	12,82	13,44	12,69	12,26
Variation	8,5 %	0,6 %	3,8 %	1,6 %	4,1 %	4,0 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	1 390 \$	58 \$	564 \$	254 \$	2 101 \$	4 367 \$

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-Unis<sup>1</sup>

	2017	2018	2019	2020	2021 et par la suite	Total
<b>Immeubles de bureaux</b>						
Loyers en vigueur	17,70 \$	17,75 \$	18,30 \$	17,33 \$	18,25 \$	18,02 \$
Loyers du marché	15,84	15,40	18,23	17,53	19,24	17,98
Variation	(10,5) %	(13,2) %	(0,4) %	1,2 %	5,4 %	(0,2) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(2 585) \$	(2 481) \$	(96) \$	224 \$	4 624 \$	(314) \$
<b>Commerces de détail</b>						
Loyers en vigueur	18,62 \$	22,41 \$	24,98 \$	18,66 \$	18,79 \$	19,80 \$
Loyers du marché	19,46	23,25	25,27	18,85	19,60	20,48
Variation	4,5 %	3,7 %	1,1 %	1,0 %	4,3 %	3,4 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	313 \$	428 \$	94 \$	98 \$	1 608 \$	2 541 \$
<b>Immeubles industriels</b>						
Loyers en vigueur	6,04 \$	5,22 \$	6,02 \$	6,85 \$	8,25 \$	6,98 \$
Loyers du marché	6,19	5,35	5,91	6,91	8,29	7,04
Variation	2,6 %	2,4 %	(1,8) %	0,8 %	0,4 %	0,9 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	346 \$	152 \$	(101) \$	69 \$	143 \$	609 \$
<b>Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis</b>						
Loyers en vigueur	11,27 \$	13,18 \$	14,77 \$	13,01 \$	14,51 \$	13,63 \$
Loyers du marché	10,79	12,49	14,73	13,15	15,10	13,75
Variation	(4,3) %	(5,2) %	(0,3) %	1,0 %	4,1 %	0,9 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(1 926) \$	(1 901) \$	(103) \$	391 \$	6 375 \$	2 836 \$
<b>Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis exclusion faite du segment des immeubles de bureaux de Calgary</b>						
Loyers en vigueur	10,37 \$	12,25 \$	13,90 \$	12,84 \$	13,92 \$	12,95 \$
Loyers du marché	10,86	12,59	14,18	12,99	14,27	13,29
Variation	4,8 %	2,8 %	2,0 %	1,2 %	2,5 %	2,6 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	1 839 \$	873 \$	682 \$	437 \$	3 332 \$	7 163 \$

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

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

D'après les estimations, les loyers du marché au 31 décembre 2016 étaient supérieurs de 0,9 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, comparativement à 1,6 % au 30 septembre 2016 et à 2,6 % au 31 décembre 2015. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2017 et en 2018 sont inférieurs de 4,3 % et de 5,2 %, respectivement, aux loyers en vigueur. Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail devrait apporter la contribution la plus élevée aux produits locatifs à long terme.

D'après les estimations, les loyers du marché au cours de certaines années sont inférieurs aux loyers en vigueur en raison de l'incidence du segment des immeubles de bureaux de Calgary. Exclusion faite du segment des immeubles de bureaux de Calgary, d'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2017 et en 2018 sont supérieurs de 4,8 % et de 2,8 %, respectivement, aux loyers en vigueur.

Délais d'expiration des contrats de location par région (en pi<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels <sup>2</sup>	2017	2018	2019	2020	2021 et par la suite	Total
Alberta – Superficie non réservée	529 663	106 810	524 601	541 828	452 677	416 079	2 295 117	4 866 775
Alberta – Superficie réservée	189 259	—	79 336	12 870	2 638	1 080	2 218	287 401
<b>Total – Alberta</b>	<b>718 922</b>	<b>106 810</b>	<b>603 937</b>	<b>554 698</b>	<b>455 315</b>	<b>417 159</b>	<b>2 297 335</b>	<b>5 154 176</b>
C.-B. – Superficie non réservée	74 223	3 384	84 696	111 077	207 134	49 946	614 804	1 145 264
C.-B. – Superficie réservée	17 112	—	18 215	1 534	5 271	8 037	—	50 169
<b>Total – C.-B.</b>	<b>91 335</b>	<b>3 384</b>	<b>102 911</b>	<b>112 611</b>	<b>212 405</b>	<b>57 983</b>	<b>614 804</b>	<b>1 195 433</b>
Manitoba – Superficie non réservée	258 300	10 387	399 589	651 676	249 389	435 014	1 528 856	3 533 211
Manitoba – Superficie réservée	76 141	—	210 415	32 296	7 454	9 211	8 383	343 900
<b>Total – Manitoba</b>	<b>334 441</b>	<b>10 387</b>	<b>610 004</b>	<b>683 972</b>	<b>256 843</b>	<b>444 225</b>	<b>1 537 239</b>	<b>3 877 111</b>
Ontario – Superficie non réservée	197 724	41 445	289 938	258 293	334 980	748 407	1 402 153	3 272 940
Ontario – Superficie réservée	64 452	—	389 762	43 847	104 431	—	—	602 492
<b>Total – Ontario</b>	<b>262 176</b>	<b>41 445</b>	<b>679 700</b>	<b>302 140</b>	<b>439 411</b>	<b>748 407</b>	<b>1 402 153</b>	<b>3 875 432</b>
Saskatchewan – Superficie non réservée	30 363	6 171	174 865	163 661	75 652	60 931	735 690	1 247 333
Saskatchewan – Superficie réservée	4 172	—	177 680	11 393	—	—	18 838	212 083
<b>Total – Saskatchewan</b>	<b>34 535</b>	<b>6 171</b>	<b>352 545</b>	<b>175 054</b>	<b>75 652</b>	<b>60 931</b>	<b>754 528</b>	<b>1 459 416</b>
Arizona – Superficie non réservée	57 709	1 500	130 211	17 106	128 921	192 947	608 837	1 137 231
Arizona – Superficie réservée	26 700	—	124 106	—	—	—	—	150 806
<b>Total – Arizona</b>	<b>84 409</b>	<b>1 500</b>	<b>254 317</b>	<b>17 106</b>	<b>128 921</b>	<b>192 947</b>	<b>608 837</b>	<b>1 288 037</b>
Minnesota – Superficie non réservée	554 507	75 231	636 939	539 291	724 590	731 276	2 575 638	5 837 472
Minnesota – Superficie réservée	7 351	—	500 541	18 536	—	24 098	—	550 526
<b>Total – Minnesota</b>	<b>561 858</b>	<b>75 231</b>	<b>1 137 480</b>	<b>557 827</b>	<b>724 590</b>	<b>755 374</b>	<b>2 575 638</b>	<b>6 387 998</b>
Wisconsin – Superficie non réservée	93 243	6 176	169 717	209 891	181 162	189 816	630 590	1 480 595
Wisconsin – Superficie réservée	82 317	—	33 618	—	—	—	100 142	216 077
<b>Total – Wisconsin</b>	<b>175 560</b>	<b>6 176</b>	<b>203 335</b>	<b>209 891</b>	<b>181 162</b>	<b>189 816</b>	<b>730 732</b>	<b>1 696 672</b>
Ailleurs aux États-Unis – Superficie non réservée	46 573	1 299	41 727	151 677	155 242	37 406	317 127	751 051
Ailleurs aux États-Unis – Superficie réservée	—	—	3 608	1 903	—	—	—	5 511
<b>Total – Ailleurs aux États-Unis</b>	<b>46 573</b>	<b>1 299</b>	<b>45 335</b>	<b>153 580</b>	<b>155 242</b>	<b>37 406</b>	<b>317 127</b>	<b>756 562</b>
<b>Total – Superficie non réservée</b>	<b>1 842 305</b>	<b>252 403</b>	<b>2 452 283</b>	<b>2 644 500</b>	<b>2 509 747</b>	<b>2 861 822</b>	<b>10 708 812</b>	<b>23 271 872</b>
<b>Total – Superficie réservée</b>	<b>467 504</b>	<b>—</b>	<b>1 537 281</b>	<b>122 379</b>	<b>119 794</b>	<b>42 426</b>	<b>129 581</b>	<b>2 418 965</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>2 309 809</b>	<b>252 403</b>	<b>3 989 564</b>	<b>2 766 879</b>	<b>2 629 541</b>	<b>2 904 248</b>	<b>10 838 393</b>	<b>25 690 837</b>

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 région<sup>1</sup>

	2017	2018	2019	2020	2021 et par la suite	Total
<b>Alberta</b>						
Loyers en vigueur	19,08 \$	22,25 \$	25,14 \$	18,34 \$	20,15 \$	20,62 \$
Loyers du marché	13,04	18,13	23,44	18,34	22,06	20,08
Variation	(31,7) %	(18,5) %	(6,7) %	— %	9,5 %	(2,6) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(3 647) \$	(2 286) \$	(770) \$	(3) \$	4 381 \$	(2 325) \$
<b>Colombie-Britannique</b>						
Loyers en vigueur	19,48 \$	23,30 \$	17,75 \$	17,80 \$	13,62 \$	16,17 \$
Loyers du marché	20,26	23,28	18,07	19,04	13,75	16,45
Variation	4,0 %	(0,1) %	1,8 %	6,9 %	1,0 %	1,7 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	80 \$	(3) \$	69 \$	72 \$	84 \$	302 \$
<b>Manitoba</b>						
Loyers en vigueur	11,85 \$	7,47 \$	9,66 \$	12,10 \$	15,12 \$	12,30 \$
Loyers du marché	12,21	8,08	9,92	12,43	14,90	12,44
Variation	3,0 %	8,1 %	2,6 %	2,7 %	(1,4) %	1,2 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	218 \$	414 \$	65 \$	144 \$	(334) \$	507 \$
<b>Ontario</b>						
Loyers en vigueur	6,79 \$	9,45 \$	10,95 \$	9,13 \$	11,29 \$	9,78 \$
Loyers du marché	6,76	9,43	11,01	8,95	11,18	9,70
Variation	(0,5) %	(0,3) %	0,5 %	(2,0) %	(1,0) %	(0,9) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(22) \$	(8) \$	26 \$	(137) \$	(161) \$	(302) \$
<b>Saskatchewan</b>						
Loyers en vigueur	9,44 \$	20,03 \$	21,64 \$	22,00 \$	15,73 \$	15,28 \$
Loyers du marché	9,59	19,59	20,88	23,01	16,14	15,49
Variation	1,7 %	(2,2) %	(3,5) %	4,6 %	2,6 %	1,3 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	55 \$	(76) \$	(57) \$	61 \$	304 \$	287 \$
<b>Arizona</b>						
Loyers en vigueur	19,40 \$	34,39 \$	25,58 \$	20,86 \$	23,13 \$	22,40 \$
Loyers du marché	21,92	34,50	28,38	23,38	23,67	23,91
Variation	13,0 %	0,3 %	11,0 %	12,1 %	2,4 %	6,8 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	641 \$	2 \$	362 \$	486 \$	334 \$	1 825 \$
<b>Minnesota</b>						
Loyers en vigueur	6,37 \$	6,70 \$	6,69 \$	10,11 \$	8,45 \$	7,87 \$
Loyers du marché	6,95	6,87	6,56	9,89	8,44	7,95
Variation	9,1 %	2,6 %	(1,9) %	(2,2) %	(0,1) %	1,0 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	659 \$	97 \$	(94) \$	(170) \$	(32) \$	460 \$
<b>Wisconsin</b>						
Loyers en vigueur	15,43 \$	15,69 \$	15,43 \$	16,07 \$	14,01 \$	14,86 \$
Loyers du marché	15,83	15,20	16,01	15,84	16,01	15,85
Variation	2,6 %	(3,1) %	3,7 %	(1,4) %	14,3 %	6,7 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	80 \$	(101) \$	104 \$	(44) \$	1 460 \$	1 499 \$
<b>Ailleurs aux États-Unis</b>						
Loyers en vigueur	21,26 \$	15,67 \$	24,11 \$	22,33 \$	17,46 \$	19,03 \$
Loyers du marché	21,48	16,07	25,35	21,83	18,53	19,85
Variation	1,0 %	2,5 %	5,1 %	(2,2) %	6,1 %	4,3 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	10 \$	60 \$	192 \$	(18) \$	339 \$	583 \$
<b>Total du portefeuille</b>						
Loyers en vigueur	11,27 \$	13,18 \$	14,77 \$	13,01 \$	14,51 \$	13,63 \$
Loyers du marché	10,79	12,49	14,73	13,15	15,10	13,75
Variation	(4,3) %	(5,2) %	(0,3) %	1,0 %	4,1 %	0,9 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(1 926) \$	(1 901) \$	(103) \$	391 \$	6 375 \$	2 836 \$

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 31 décembre 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 Madison, les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles et les immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix.

Le segment des immeubles de bureaux de Calgary représente 13,0 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au quatrième trimestre de 2016 et 9,6 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au total, 42,6 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary sont situés dans le centre-ville, 23,3 % en périphérie de la ville et 34,1 % 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 14,7 % au 31 décembre 2016, comparativement à 14,1 % au 30 septembre 2016. Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary était de 82,4 %, comparativement à 85,4 % au 30 septembre 2016. En 2017, une superficie de 307 606 pi<sup>2</sup> devra être relouée, soit 1,2 % de la SLB du portefeuille global; 7,8 % de la superficie visée a déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou d'une nouvelle entente de location au 31 décembre 2016. Des contrats de location couvrant 47,1 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de Calgary d'Artis viendront à expiration en 2021 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 5,2 ans. La superficie moyenne par locataire des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary est d'environ 9 100 pi<sup>2</sup>.

*Délais d'expiration des contrats de location des immeubles de bureaux de Calgary (en pi<sup>2</sup>)<sup>1</sup>*

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels <sup>2</sup>	2017	2018	2019	2020	2021 et par la suite	Total
Centre-ville – Superficie non réservée	308 439	20 511	237 678	110 113	124 270	25 141	207 934	1 034 086
Centre-ville – Superficie réservée	6 645	—	7 868	—	—	—	—	14 513
<b>Total – Immeubles de bureaux du centre-ville</b>	<b>315 084</b>	<b>20 511</b>	<b>245 546</b>	<b>110 113</b>	<b>124 270</b>	<b>25 141</b>	<b>207 934</b>	<b>1 048 599</b>
Périphérie – Superficie non réservée	11 139	—	11 957	96 685	35 586	11 758	350 161	517 286
Périphérie – Superficie réservée	44 408	—	—	12 870	—	—	—	57 278
<b>Total – Immeubles de bureaux en périphérie</b>	<b>55 547</b>	<b>—</b>	<b>11 957</b>	<b>109 555</b>	<b>35 586</b>	<b>11 758</b>	<b>350 161</b>	<b>574 564</b>
Banlieue – Superficie non réservée	55 153	4 762	33 874	33 414	53 098	30 781	602 147	813 229
Banlieue – Superficie réservée	8 443	—	16 229	—	—	—	—	24 672
<b>Total – Immeubles de bureaux en banlieue</b>	<b>63 596</b>	<b>4 762</b>	<b>50 103</b>	<b>33 414</b>	<b>53 098</b>	<b>30 781</b>	<b>602 147</b>	<b>837 901</b>
<b>Total – Superficie non réservée</b>	<b>374 731</b>	<b>25 273</b>	<b>283 509</b>	<b>240 212</b>	<b>212 954</b>	<b>67 680</b>	<b>1 160 242</b>	<b>2 364 601</b>
<b>Total – Superficie réservée</b>	<b>59 496</b>	<b>—</b>	<b>24 097</b>	<b>12 870</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>96 463</b>
<b>Total – Immeubles de bureaux de Calgary</b>	<b>434 227</b>	<b>25 273</b>	<b>307 606</b>	<b>253 082</b>	<b>212 954</b>	<b>67 680</b>	<b>1 160 242</b>	<b>2 461 064</b>

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 pi<sup>2</sup>)<sup>1</sup>*

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels <sup>2</sup>	2017	2018	2019	2020	2021 et par la suite	Total
Autres – Superficie non réservée	600 065	40 272	640 039	756 030	1 027 112	1 029 017	3 404 051	7 496 586
Autres – Superficie réservée	236 063	—	442 369	47 834	117 156	20 410	108 525	972 357
<b>Total – Autres immeubles de bureaux</b>	<b>836 128</b>	<b>40 272</b>	<b>1 082 408</b>	<b>803 864</b>	<b>1 144 268</b>	<b>1 049 427</b>	<b>3 512 576</b>	<b>8 468 943</b>

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 Calgary<sup>1</sup>

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.

	2017	2018	2019	2020	2021 et par la suite	Total
<b>Centre-ville</b>						
Loyers en vigueur	22,99 \$	18,50 \$	24,35 \$	18,52 \$	21,33 \$	21,89 \$
Loyers du marché	8,98	9,81	20,37	19,23	22,52	15,41
Variation	(61,0) %	(47,0) %	(16,3) %	3,8 %	5,6 %	(29,6) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(3 441) \$	(956) \$	(495) \$	18 \$	248 \$	(4 626) \$
<b>Périphérie</b>						
Loyers en vigueur	28,99 \$	27,91 \$	34,06 \$	18,50 \$	14,22 \$	18,91 \$
Loyers du marché	16,35	12,55	26,12	17,00	22,44	20,34
Variation	(43,6) %	(55,0) %	(23,3) %	(8,1) %	57,7 %	7,6 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(151) \$	(1 683) \$	(282) \$	(18) \$	2 875 \$	741 \$
<b>Banlieue</b>						
Loyers en vigueur	16,44 \$	17,60 \$	19,02 \$	22,58 \$	21,70 \$	21,03 \$
Loyers du marché	12,99	13,54	18,88	21,08	21,56	20,45
Variation	(21,0) %	(23,0) %	(0,7) %	(6,6) %	(0,6) %	(2,7) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(173) \$	(135) \$	(8) \$	(46) \$	(80) \$	(442) \$
<b>Total – Immeubles de bureaux de Calgary</b>						
Loyers en vigueur	22,16 \$	22,46 \$	24,64 \$	20,36 \$	19,38 \$	20,79 \$
Loyers du marché	9,92	11,49	20,96	19,68	22,00	18,62
Variation	(55,2) %	(48,8) %	(14,9) %	(3,3) %	13,5 %	(10,4) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(3 765) \$	(2 774) \$	(785) \$	(46) \$	3 043 \$	(4 327) \$

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 Calgary<sup>1</sup>

	2017	2018	2019	2020	2021 et par la suite	Total
<b>Autres immeubles de bureau</b>						
Loyers en vigueur	16,43 \$	16,27 \$	17,12 \$	17,13 \$	17,88 \$	17,28 \$
Loyers du marché	17,52	16,63	17,73	17,39	18,33	17,81
Variation	6,6 %	2,2 %	3,5 %	1,5 %	2,5 %	3,1 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	1 180 \$	293 \$	689 \$	270 \$	1 581 \$	4 013 \$

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 8,6 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au quatrième trimestre de 2016 et 18,5 % 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 4,8 % au 30 septembre 2016 à 4,6 % au 31 décembre 2016, et est assorti d'un taux d'occupation positif représentant une superficie de 1 008 094 pi<sup>2</sup> pour le trimestre. Le loyer moyen demandé sur le marché était de 5,83 \$ le pied carré au 31 décembre 2016, contre 5,78 \$ le pied carré au 30 septembre 2016. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille, compte non tenu des immeubles détenus en vue du réaménagement, était de 93,5 % au 31 décembre 2016, soit le même taux que celui présenté au 30 septembre 2016. En 2017, une superficie de 884 028 pi<sup>2</sup> devra être relouée, soit 3,4 % de la SLB du portefeuille global; 36,7 % de la superficie visée a fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou d'une nouvelle entente de location au 31 décembre 2016. Des contrats de location couvrant 38,9 % de la SLB totale des immeubles industriels de la région des villes jumelles d'Artis viendront à expiration en 2021 ou par la suite.

Le segment des immeubles de bureaux de Madison représente 8,5 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au quatrième trimestre de 2016 et 6,6 % 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 tout récemment par Xceligent, était de 7,7 % au 31 décembre 2016, en baisse par rapport à 8,5 % au 30 septembre 2016. Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Madison était de 89,7 %, en hausse par rapport à 89,6 % au 30 septembre 2016. En 2017, une superficie de 203 335 pi<sup>2</sup> devra être relouée, soit 0,8 % de la SLB du portefeuille global; 16,5 % de la superficie visée a déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2016. Des contrats de location couvrant 43,1 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de Madison viendront à expiration en 2021 ou par la suite.

Le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles représente 7,9 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au quatrième trimestre de 2016 et 5,2 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct global dans le marché des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 15,8 % au 31 décembre 2016, en hausse par rapport à 15,4 % au 30 septembre 2016. Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 92,7 %, en hausse par rapport à 92,1 % au 30 septembre 2016. Pour le reste de 2017, une superficie de 203 017 pi<sup>2</sup> devra être relouée, soit 0,8 % de la SLB du portefeuille global; 70,5 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2016. Des contrats de location couvrant 46,0 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles viendront à expiration en 2021 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 au quatrième trimestre de 2016 et 3,9 % du total du portefeuille au chapitre de la SLB. Le taux d'inoccupation direct global dans le marché des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix, tel qu'il a été publié par CBRE, se chiffrait à 17,4 % au 31 décembre 2016, en baisse par rapport à 17,8 % au 30 septembre 2016. Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix du portefeuille d'Artis était de 96,8 %, par rapport à 99,5 % au 30 septembre 2016. En 2017, une superficie de 254 317 pi<sup>2</sup> devra être relouée, soit 1,0 % de la SLB du portefeuille global; 48,8 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2016. Des contrats de location couvrant 43,0 % de la SLB des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix d'Artis viendront à expiration en 2021 ou par la suite.

## CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2016	2015	Variation		2016	2015	Variation	
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	476 \$	488 \$	(12) \$	(2,5) %	2 310 \$	2 120 \$	190 \$	9,0 %
Frais de société ouverte	308	404	(96)	(23,8) %	1 592	1 444	148	10,2 %
Charge de rémunération fondée sur des parts	671	618	53	8,6 %	2 421	1 760	661	37,6 %
Salaires et avantages	1 027	986	41	4,2 %	3 912	3 629	283	7,8 %
Amortissement des biens et du matériel	215	196	19	9,7 %	859	755	104	13,8 %
Frais généraux et d'administration	537	397	140	35,3 %	2 228	1 802	426	23,6 %
<b>Total des charges générales</b>	<b>3 234 \$</b>	<b>3 089 \$</b>	<b>145 \$</b>	<b>4,7 %</b>	<b>13 322 \$</b>	<b>11 510 \$</b>	<b>1 812 \$</b>	<b>15,7 %</b>

En 2016, les charges générales se sont élevées à 13 322 \$ (3 234 \$ au quatrième trimestre de 2016), ou 2,3 % du total des produits (2,2 % au quatrième trimestre de 2016), contre 11 510 \$ (3 089 \$ au quatrième trimestre de 2015), ou 2,1 % du total des produits (2,2 % au quatrième trimestre de 2015) en 2015.

Les charges de rémunération fondée sur des parts comptabilisées en 2016 se sont chiffrées à 2 421 \$ (671 \$ au quatrième trimestre de 2015), contre 1 760 \$ (618 \$ au quatrième trimestre de 2015) en 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. L'émission de nouvelles parts assujetties à des restrictions et de nouvelles parts différées a entraîné une hausse de la charge de rémunération pour l'exercice.

## CHARGES D'INTÉRÊTS

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2016	2015	Variation		2016	2015	Variation	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts <sup>1</sup>	20 008 \$	20 739 \$	(731) \$		81 188 \$	85 151 \$	(3 963) \$	
Débetures <sup>1</sup>	3 059	4 386	(1 327)		15 157	17 453	(2 296)	
Autres <sup>1</sup>	2 025	1 447	578		7 631	4 076	3 555	
	25 092	26 572	(1 480)	(5,6) %	103 976	106 680	(2 704)	(2,5) %
Taux de change	2 471	2 112	359		8 741	6 784	1 957	
Total des charges d'intérêts	27 563 \$	28 684 \$	(1 121) \$	(3,9) %	112 717 \$	113 464 \$	(747) \$	(0,7) %

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. Les charges d'intérêts liées aux débetures ont diminué en raison du rachat des débetures convertibles de série F 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 débetures sont portés en réduction de la dette connexe et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue de la dette.

Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré de la FPI sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles au 31 décembre 2016 était de 3,74 %, en baisse par rapport à 3,93 % au 31 décembre 2015. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles au 31 décembre 2016 se chiffrait à 3,69 %, soit une baisse comparativement à 3,86 % au 31 décembre 2015.

Le ratio de couverture des intérêts de la FPI, tel qu'il est calculé dans le tableau ci-dessous, correspond à 2,99 fois en 2016 (3,01 fois au quatrième trimestre de 2016), comparativement à 2,92 fois (2,88 fois au quatrième trimestre de 2015) en 2015.

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2016	2015	Variation		2016	2015	Variation	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	85 946 \$	85 333 \$	613 \$		348 714 \$	341 952 \$	6 762 \$	
Produits d'intérêts	287	288	(1)		1 215	1 321	(106)	
Charges générales	(3 234)	(3 089)	(145)		(13 322)	(11 510)	(1 812)	
	82 999	82 532	467	0,6 %	336 607	331 763	4 844	1,5 %
Charges d'intérêts	27 563	28 684	(1 121)	(3,9) %	112 717	113 464	(747)	(0,7) %
Ratio de couverture des intérêts	3,01	2,88	0,13	4,5 %	2,99	2,92	0,07	2,4 %

Le ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA de la FPI correspond à 3,11 fois en 2016 (3,17 fois au quatrième trimestre de 2016), comparativement à 3,04 fois (2,98 fois au quatrième trimestre de 2015) en 2015.

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2016	2015	Variation		2016	2015	Variation	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	85 946 \$	85 333 \$	613 \$		348 714 \$	341 952 \$	6 762 \$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Mesures incitatives à la prise à bail	4 873	3 694	1 179		17 752	14 008	3 744	
Ajustement de loyers de façon linéaire	(1 743)	(1 227)	(516)		(6 194)	(3 499)	(2 695)	
Produits d'intérêts	287	288	(1)		1 215	1 321	(106)	
Charges générales	(3 234)	(3 089)	(145)		(13 322)	(11 510)	(1 812)	
Amortissement des biens et du matériel	215	196	19		859	755	104	
<b>BAIIA</b>	<b>86 344</b>	<b>85 195</b>	<b>1 149</b>	<b>1,3 %</b>	<b>349 024</b>	<b>343 027</b>	<b>5 997</b>	<b>1,7 %</b>
Charges d'intérêts	27 563	28 684	(1 121)		112 717	113 464	(747)	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des coûts de financement	(1 115)	(777)	(338)		(3 675)	(3 127)	(548)	
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	584	474	110		2 194	1 603	591	
Désactualisation de la composante passif des débetures	241	191	50		851	720	131	
<b>Charges d'intérêts ajustées</b>	<b>27 273</b>	<b>28 572</b>	<b>(1 299)</b>	<b>(4,5) %</b>	<b>112 087</b>	<b>112 660</b>	<b>(573)</b>	<b>(0,5) %</b>
<b>Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA</b>	<b>3,17</b>	<b>2,98</b>	<b>0,19</b>	<b>6,4 %</b>	<b>3,11</b>	<b>3,04</b>	<b>0,07</b>	<b>2,3 %</b>

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

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'un exercice 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. En 2016, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement s'est établie à 109 414 \$ (perte de 92 854 \$ au quatrième trimestre de 2016), contre une perte de 371 905 \$ (perte de 252 058 \$ au quatrième trimestre de 2015) en 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. La perte liée à la juste valeur en 2016 est essentiellement imputable au ralentissement économique prolongé en Alberta et au maintien des pressions à la baisse sur les loyers du marché, particulièrement dans le marché des immeubles de bureaux de Calgary. Selon CBRE, les taux de capitalisation des immeubles de bureaux de Calgary de catégories A et B ont augmenté en moyenne de 34 points de base entre le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2016, et les loyers nets demandés dans le segment des immeubles de bureaux au centre-ville de Calgary ont diminué de 4,37 \$ le pied carré entre le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2016.

## PERTE DE CHANGE

En 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. Cette conversion, conjuguée au règlement de contrats de change à terme en 2016, a donné lieu à une perte de change de 2 345 \$ (perte de 4 695 \$ au quatrième trimestre de 2016) en 2016, contre une perte de 16 413 \$ (profit de 410 \$ au quatrième trimestre de 2015) en 2015.



## COÛTS DE TRANSACTION

En 2016, des coûts de transaction de 1 105 \$ (9 \$ au quatrième trimestre de 2016) ont été passés en charges, contre 2 136 \$ (521 \$ au quatrième trimestre de 2015) en 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. En 2016, la FPI a comptabilisé un profit latent sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 5 624 \$ (profit de 9 852 \$ au quatrième trimestre de 2016), contre une perte latente de 3 544 \$ (profit de 2 426 \$ au quatrième trimestre de 2015) en 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 709 \$ (profit de 2 661 \$ au quatrième trimestre de 2016) en 2016 sur la juste valeur des contrats de change en cours.

## 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.

La FPI est assujettie à l'impôt aux États-Unis en ce qui a trait au bénéfice imposable de sa nouvelle filiale de gestion américaine en 2016. La FPI a comptabilisé une charge d'impôt sur le résultat de 683 \$ (683 \$ au quatrième trimestre de 2016) relativement à cette filiale pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Les immeubles de la FPI aux États-Unis sont détenus par des filiales américaines qui 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. En conséquence, la FPI ne comptabilise pas de charge d'impôt exigible aux États-Unis au titre du bénéfice imposable de ces filiales. Ces 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.

## AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

En 2016, les autres éléments du résultat global comprenaient une perte de change latente de 20 645 \$ (profit de 25 936 \$ au quatrième trimestre de 2016), comparativement à un profit de 147 727 \$ (profit de 27 422 \$ au quatrième trimestre de 2015) en 2015. Les profits et pertes de change sont liés à l'investissement net de la FPI dans ses filiales américaines.

## FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS

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			Exercices clos les		
	31 décembre	31 décembre	Variation	31 décembre	31 décembre	Variation
	2016	2015	en %	2016	2015	en %
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	69 358 \$	47 556 \$		251 820 \$	220 601 \$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Amortissement des biens et du matériel	(215)	(196)		(859)	(755)	
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	584	474		2 194	1 603	
Ajustement des loyers de façon linéaire	1 614	1 011		5 446	2 970	
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises	1 326	822		4 968	4 564	
(Profit) perte de change réalisé(e)	(7 107)	(579)		437	3 569	
Profit (perte) de change latent(e) lié(e) aux activités aux États-Unis	6 267	2 827		(4 066)	1 019	
Rémunération fondée sur des parts	795	(618)		(955)	(1 760)	
Désactualisation de la composante passif des débetures	241	191		851	720	
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	(970)	(762)		(3 465)	(3 077)	
Autres avantages du personnel à long terme	(465)	(498)		(1 819)	(1 702)	
Coûts de transaction liés aux acquisitions	9	521		1 105	2 136	
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	(11 811)	6 793		(14 698)	2 419	
Hausse des frais de location	1 406	579		3 382	2 009	
Distributions sur parts privilégiées	(4 641)	(4 682)		(18 432)	(18 435)	
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations</b>	<b>56 391 \$</b>	<b>53 439 \$</b>	<b>5,5 %</b>	<b>225 909 \$</b>	<b>215 881 \$</b>	<b>4,6 %</b>
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Revenus tirés de la résiliation de baux	(568)	(173)		(6 417)	(4 493)	
Autres produits non récurrents	—	—		—	(1 636)	
Reprises de loyers comptabilisés de façon linéaire en raison de la résiliation de contrats de location	—	—		—	812	
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements</b>	<b>55 823 \$</b>	<b>53 266 \$</b>	<b>4,8 %</b>	<b>219 492 \$</b>	<b>210 564 \$</b>	<b>4,2 %</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :						
De base	0,38 \$	0,39 \$	(2,6) %	1,56 \$	1,57 \$	(0,6) %
Dilués	0,37	0,38	(2,6) %	1,55	1,53	1,3 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part, après ajustements :						
De base	0,37 \$	0,38 \$	(2,6) %	1,51 \$	1,53 \$	(1,3) %
Dilués	0,37	0,38	(2,6) %	1,50	1,49	0,7 %
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :						
De base	149 937	138 566		144 918	137 601	
Dilué <sup>1</sup>	154 878	149 089		149 849	148 082	

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.

En 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		Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués	
	Trimestres clos les 31 décembre		Trimestres clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
Parts de base	149 937	138 566	Flux de trésorerie liés aux opérations	56 391 \$ 53 439 \$
Ajouter :			Ajouter :	
Options <sup>1</sup>	—	—	Options <sup>1</sup>	—
Débitures <sup>1</sup>	4 641	10 200	Débitures <sup>1</sup>	1 506 2 861
Parts assujetties à des restrictions <sup>1</sup>	300	310	Parts assujetties à des restrictions <sup>1</sup>	(138) (73)
Parts différées <sup>1</sup>	—	13	Parts différées <sup>1</sup>	— 5
<b>Parts diluées</b>	<b>154 878</b>	<b>149 089</b>	<b>Flux de trésorerie liés aux opérations dilués</b>	<b>57 759 \$ 56 232 \$</b>

1. Les débitures convertibles de toutes les séries et les parts assujetties à des restrictions ont eu un effet dilutif au quatrième trimestre de 2016. Les débitures convertibles de toutes les séries, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées ont eu un effet dilutif au quatrième trimestre de 2015.

	Rapprochement des parts ordinaires diluées		Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués	
	Exercices clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
Parts de base	144 918	137 601	Flux de trésorerie liés aux opérations	225 909 \$ 215 881 \$
Ajouter :			Ajouter :	
Options <sup>1</sup>	—	—	Options <sup>1</sup>	—
Débitures <sup>1</sup>	4 641	10 200	Débitures <sup>1</sup>	5 938 11 098
Parts assujetties à des restrictions <sup>1</sup>	258	274	Parts assujetties à des restrictions <sup>1</sup>	(219) (350)
Parts différées <sup>1</sup>	32	7	Parts différées <sup>1</sup>	(3) (2)
<b>Parts diluées</b>	<b>149 849</b>	<b>148 082</b>	<b>Flux de trésorerie liés aux opérations dilués</b>	<b>231 625 \$ 226 627 \$</b>

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

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

	Trimestres clos les			Exercices clos les		
	2016	31 décembre 2015	Variation en %	2016	31 décembre 2015	Variation en %
(Perte nette) bénéfice net	(30 292) \$	(195 895) \$		115 935 \$	(175 699) \$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	4 873	3 694		17 752	14 008	
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	92 854	252 058		109 414	371 905	
Perte (profit) de change	4 695	(410)		2 345	16 413	
Coûts de transaction liés aux acquisitions	9	521		1 105	2 136	
(Profit) perte latent(e) sur instruments financiers	(12 513)	(2 426)		(5 592)	3 544	
Hausse des frais de location	1 406	579		3 382	2 009	
Distributions sur parts privilégiées	(4 641)	(4 682)		(18 432)	(18 435)	
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations</b>	<b>56 391 \$</b>	<b>53 439 \$</b>	<b>5,5 %</b>	<b>225 909 \$</b>	<b>215 881 \$</b>	<b>4,6 %</b>
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Revenus tirés de la résiliation de baux	(568)	(173)		(6 417)	(4 493)	
Autres produits non récurrents	—	—		—	(1 636)	
Reprises de loyers comptabilisés de façon linéaire en raison de la résiliation de contrats de location	—	—		—	812	
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements</b>	<b>55 823 \$</b>	<b>53 266 \$</b>	<b>4,8 %</b>	<b>219 492 \$</b>	<b>210 564 \$</b>	<b>4,2 %</b>

## 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 de façon 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 du fait de leur nature. Les frais de location fluctuent selon la superficie en pieds carrés faisant l'objet de renouvellement de contrats de location, les taux établis à l'expiration, la capacité à retenir les locataires et les conditions du marché local pour une année donnée. La 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			Exercices clos les		
	31 décembre		Variation	31 décembre		Variation
	2016	2015	en %	2016	2015	en %
Flux de trésorerie liés aux opérations	56 391 \$	53 439 \$		225 909 \$	215 881 \$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Réserve au titre des dépenses d'investissement	(1 464)	(1 432)		(5 731)	(5 539)	
Réserve au titre des frais de location	(9 515)	(5 727)		(33 087)	(22 153)	
Ajustement de loyers de façon linéaire	(1 743)	(1 227)		(6 194)	(3 499)	
Charge de rémunération fondée sur des parts	671	618		2 421	1 760	
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés</b>	<b>44 340 \$</b>	<b>45 671 \$</b>	<b>(2,9) %</b>	<b>183 318 \$</b>	<b>186 450 \$</b>	<b>(1,7) %</b>
Déduire les éléments suivants :						
Revenus tirés de la résiliation de baux	(568)	(173)		(6 417)	(4 493)	
Autres produits non récurrents	—	—		—	(1 636)	
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements</b>	<b>43 772 \$</b>	<b>45 498 \$</b>	<b>(3,8) %</b>	<b>176 901 \$</b>	<b>180 321 \$</b>	<b>(1,9) %</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :						
De base	0,30 \$	0,33 \$	(9,1) %	1,26 \$	1,36 \$	(7,4) %
Dilués	0,30	0,33	(9,1) %	1,26	1,34	(6,0) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, après ajustements :						
De base	0,29 \$	0,33 \$	(12,1) %	1,22 \$	1,31 \$	(6,9) %
Dilués	0,29	0,33	(12,1) %	1,22	1,30	(6,2) %
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :						
De base	149 937	138 566		144 918	137 601	
Dilué <sup>1</sup>	149 937	148 766		144 918	147 801	

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

En 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 2015 et en 2016, ainsi que par des augmentations 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.

	31 décembre 2016			31 décembre 2015		
	Selon les états financiers consolidés	Ajustement <sup>1</sup>	Total de la quote-part	Selon les états financiers consolidés	Ajustement <sup>1</sup>	Total de la quote-part
<b>ACTIF</b>						
Actifs non courants :						
Immeubles de placement	4 991 825 \$	284 249 \$	5 276 074 \$	5 078 021 \$	246 144 \$	5 324 165 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	65 199	92 305	157 504	26 892	61 465	88 357
Participations dans des coentreprises	213 565	(213 565)	—	173 066	(173 066)	—
Biens et matériel	3 351	—	3 351	3 586	—	3 586
Billets à recevoir	12 972	—	12 972	15 776	—	15 776
	5 286 912	162 989	5 449 901	5 297 341	134 543	5 431 884
Actifs courants :						
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	119 178	—	119 178	115 504	—	115 504
Dépôts sur immeubles de placement	369	—	369	50	—	50
Charges payées d'avance et autres actifs	11 728	292	12 020	7 872	351	8 223
Billets à recevoir	2 815	—	2 815	2 744	—	2 744
Débiteurs et autres débiteurs	13 173	559	13 732	11 757	1 069	12 826
Trésorerie détenue en fiducie	7 851	—	7 851	8 605	—	8 605
Trésorerie	50 729	8 312	59 041	66 449	4 995	71 444
	205 843	9 163	215 006	212 981	6 415	219 396
	5 492 755 \$	172 152 \$	5 664 907 \$	5 510 322 \$	140 958 \$	5 651 280 \$
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>						
Passifs non courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 520 124 \$	117 804 \$	1 637 928 \$	1 703 553 \$	112 535 \$	1 816 088 \$
Déventures de premier rang non garanties	199 740	—	199 740	199 631	—	199 631
Déventures convertibles	119 358	—	119 358	209 140	—	209 140
Autres passifs non courants	4 997	—	4 997	2 910	—	2 910
	1 844 219	117 804	1 962 023	2 115 234	112 535	2 227 769
Passifs courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	627 838	34 709	662 547	494 766	19 663	514 429
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	35 213	2 094	37 307	32 049	1 424	33 473
Créditeurs et autres passifs	88 439	17 545	105 984	75 512	7 336	82 848
Dette bancaire	269 680	—	269 680	225 000	—	225 000
	1 021 170	54 348	1 075 518	827 327	28 423	855 750
	2 865 389	172 152	3 037 541	2 942 561	140 958	3 083 519
Capitaux propres	2 627 366	—	2 627 366	2 567 761	—	2 567 761
	5 492 755 \$	172 152 \$	5 664 907 \$	5 510 322 \$	140 958 \$	5 651 280 \$

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

**ACTIF**

	31 décembre 2016	31 décembre 2015	Variation
Actifs non courants :			
Immeubles de placement et immeubles de placement en cours d'aménagement	5 433 578 \$	5 412 522 \$	21 056 \$
Autres actifs non courants	16 323	19 362	(3 039)
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	119 178	115 504	3 674
Autres actifs courants	28 936	23 843	5 093
Trésorerie et trésorerie détenue en fiducie	66 892	80 049	(13 157)
	5 664 907 \$	5 651 280 \$	13 627 \$

**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 :				
Acquisitions	340 115	10 601	—	350 716
Dépenses d'investissement	58 846	73 814	40	132 700
Commissions de location	16 804	1 201	53	18 058
Intérêts capitalisés	—	565	—	565
Cessions	(35 134)	—	(326 196)	(361 330)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	24 363	(24 363)	—	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(337 836)	—	337 836	—
(Perte) profit de change	(41 188)	453	28	(40 707)
Ajustements de loyers de façon linéaire	6 220	4	(30)	6 194
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	27 988	354	(394)	27 948
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur	(108 269)	6 518	(7 663)	(109 414)
Solde au 31 décembre 2016	5 276 074 \$	157 504 \$	119 178 \$	5 552 756 \$

*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				Exercices clos les			
	31 décembre 2016	31 décembre 2015	Variation	Variation en %	31 décembre 2016	31 décembre 2015	Variation	Variation en %
Contrepartie en trésorerie	1 168 \$	32 437 \$	(31 269) \$		161 258 \$	92 146 \$	69 112 \$	
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	—	62 436	(62 436)		189 132	111 642	77 490	
Autres charges à payer	—	—	—		326	—	326	
Total des acquisitions	1 168 \$	94 873 \$	(93 705) \$	(98,8) %	350 716 \$	203 788 \$	146 928 \$	72,1 %

*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. En 2016, les dépenses d'investissement non recouvrables concernent principalement le remplacement de toits, l'amélioration de parcs de stationnement et des rénovations extérieures, y compris un montant de 14 627 \$ pour le renouvellement du mur-rideau du 360 Main Street et un montant de 3 751 \$ US pour l'agrandissement d'un parc de stationnement en élévation au Two MarketPointe.

	Trimestres clos les 31 décembre				Exercices clos les 31 décembre			
	2016	2015	Variation	Variation en %	2016	2015	Variation	Variation en %
Dépenses d'investissement visant l'augmentation des produits	34 219 \$	17 942 \$	16 277 \$	90,7 %	77 552 \$	56 951 \$	20 601 \$	36,2 %
Dépenses d'investissement recouvrables auprès des locataires	5 318	3 843	1 475	38,4 %	22 578	14 916	7 662	51,4 %
Dépenses d'investissement non recouvrables	5 720	1 339	4 381	327,2 %	32 570	8 709	23 861	274,0 %
<b>Total des dépenses d'investissement</b>	<b>45 257 \$</b>	<b>23 124 \$</b>	<b>22 133 \$</b>	<b>95,7 %</b>	<b>132 700 \$</b>	<b>80 576 \$</b>	<b>52 124 \$</b>	<b>64,7 %</b>

*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 de l'exercice comprennent un montant de 6 916 \$ pour un locataire important au Concorde Corporate Centre, un montant de 5 313 \$ pour les locataires des immeubles récemment aménagés et réaménagés de Park Lucero Phase I, de Victoria Square Shopping Centre et du 201 Westcreek Boulevard, ainsi qu'un montant de 9 788 \$ pour les locataires des immeubles de bureaux à Calgary.

	Trimestres clos les 31 décembre				Exercices clos les 31 décembre			
	2016	2015	Variation	Variation en %	2016	2015	Variation	Variation en %
Mesures incitatives à la prise à bail	8 987 \$	11 558 \$	(2 571) \$	(22,2) %	45 700 \$	32 974 \$	12 726 \$	38,6 %
Commissions de location	6 038	2 945	3 093	105,0 %	18 058	14 555	3 503	24,1 %
<b>Total des frais de location</b>	<b>15 025 \$</b>	<b>14 503 \$</b>	<b>522 \$</b>	<b>3,6 %</b>	<b>63 758 \$</b>	<b>47 529 \$</b>	<b>16 229 \$</b>	<b>34,1 %</b>

*Cessions*

En 2016, Artis a vendu un immeuble de bureaux, six immeubles de commerces de détail et neuf immeubles industriels au Canada, ainsi que deux immeubles industriels aux États-Unis, pour un prix de vente total de 371 148 \$. Le produit total de la vente, déduction faite des coûts d'un montant de 9 643 \$ et de la dette connexe d'un montant de 71 093 \$, s'est établi à 290 412 \$.

*Immeubles de placement détenus en vue de la vente*

Au 31 décembre 2016, la FPI avait un immeuble industriel et quatre immeubles de commerces de détail d'une juste valeur totalisant 119 178 \$ qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Ces immeubles ont été mis en vente auprès d'un courtier externe ou ont été détenus en vertu de conventions de vente inconditionnelle.

*(Perte) profit de change sur les immeubles de placement*

En 2016, la perte de change sur les immeubles de placement s'est établie à 40 707\$ (profit de 49 118 \$ au quatrième trimestre de 2016) en raison d'une fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien au cours de l'exercice, lequel est passé de 1,3840 au 31 décembre 2015 à 1,3427 au 31 décembre 2016.

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

En 2016, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur d'immeubles de placement de 109 414 \$ (perte de 92 854 \$ au quatrième trimestre de 2016), comparativement à une perte de 371 905 \$ (perte de 252 058 \$ au quatrième trimestre de 2015) en 2015. La perte liée à la juste valeur pour 2016 et 2015 est essentiellement imputable à l'augmentation des taux de capitalisation et à la baisse des loyers du marché prévus dans le marché des immeubles de bureaux de Calgary. La FPI a constaté une détérioration des volumes de location et des mesures opérationnelles comme les loyers du marché et les taux d'occupation au sein du marché des immeubles de bureaux de Calgary depuis le début du ralentissement économique à la fin de 2014. Depuis le quatrième trimestre de 2014, la juste valeur des immeubles de bureaux de Calgary de la FPI, en excluant les immeubles cédés, a subi une diminution totale de 381 032 \$ (41,6 %). Au 31 décembre 2016, la juste valeur des immeubles de bureaux de Calgary de la FPI a totalisé 535 425 \$, pour une moyenne de 218 \$ par pied carré. Cette juste valeur représente la meilleure estimation de la FPI selon l'information disponible à l'interne et à l'externe, et se fonde sur des taux de capitalisation de 6,50 % à 8,75 % (moyenne pondérée de 7,80 %). La FPI continuera de surveiller étroitement ces actifs dans l'avenir. La FPI prévoit que le marché des immeubles de bureaux de Calgary demeurera confronté à certaines difficultés à court terme, mais elle fait preuve d'un optimisme prudent quant à une reprise économique modérée en Alberta au deuxième semestre de 2018.

Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement à l'aide de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale, qui sont des méthodes d'évaluation généralement reconnues. L'estimation des taux de capitalisation se fait à partir d'études de marché, d'évaluations disponibles et de données comparatives du marché. En vertu de la méthode de la capitalisation globale, le résultat pour la première année est stabilisé et capitalisé à un taux jugé approprié pour chaque immeuble de placement. Les immeubles de placement sont évalués à l'aide de taux de capitalisation se situant dans une fourchette de 4,50 % à 8,75 %. Le tableau ci-après présente les taux de capitalisation moyens et les fourchettes de taux utilisés pour les immeubles du portefeuille, en partant du principe que tous les immeubles ont été évalués selon la méthode de la capitalisation globale; ces taux sont ventilés par catégorie d'actifs et par pays.

	31 décembre 2016			31 décembre 2015		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
<b>Immeubles de bureaux :</b>						
Canada	8,75 %	5,00 %	6,60 %	8,75 %	5,25 %	6,71 %
États-Unis	8,25 %	5,50 %	6,79 %	8,25 %	5,75 %	6,52 %
<b>Total – Immeubles de bureaux</b>	<b>8,75 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>6,68 %</b>	<b>8,75 %</b>	<b>5,25 %</b>	<b>6,65 %</b>
<b>Commerces de détail :</b>						
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 %
<b>Total – Commerces de détail</b>	<b>8,50 %</b>	<b>5,25 %</b>	<b>6,41 %</b>	<b>8,75 %</b>	<b>5,50 %</b>	<b>6,45 %</b>
<b>Immeubles industriels :</b>						
Canada	7,75 %	4,50 %	6,41 %	7,75 %	4,50 %	6,47 %
États-Unis	7,75 %	5,75 %	6,89 %	8,00 %	6,00 %	6,92 %
<b>Total – Immeubles industriels</b>	<b>7,75 %</b>	<b>4,50 %</b>	<b>6,58 %</b>	<b>8,00 %</b>	<b>4,50 %</b>	<b>6,61 %</b>
<b>Total :</b>						
Portefeuille au Canada	8,75 %	4,50 %	6,49 %	8,75 %	4,50 %	6,56 %
Portefeuille aux États-Unis	8,50 %	5,50 %	6,82 %	8,75 %	5,75 %	6,67 %
<b>Total du portefeuille</b>	<b>8,75 %</b>	<b>4,50 %</b>	<b>6,59 %</b>	<b>8,75 %</b>	<b>4,50 %</b>	<b>6,59 %</b>

**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 15 787 \$ au 31 décembre 2016, comparativement à 18 520 \$ au 31 décembre 2015.



## Trésorerie

Au 31 décembre 2016, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 59 041 \$, 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 de la FPI est détenue dans des comptes courants.

## PASSIF

	31 décembre 2016	31 décembre 2015	Variation
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 637 928 \$	1 816 088 \$	(178 160) \$
Débetures de premier rang non garanties	199 740	199 631	109
Débetures convertibles	119 358	209 140	(89 782)
Autres passifs non courants	4 997	2 910	2 087
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	662 547	514 429	148 118
Autres passifs courants	143 291	116 321	26 970
Dette bancaire	269 680	225 000	44 680
	3 037 541 \$	3 083 519 \$	(45 978) \$

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 40,6 % au 31 décembre 2016, comparativement à 41,2 % au 31 décembre 2015.

	31 décembre 2016	31 décembre 2015	Variation
Valeur comptable brute	5 668 337 \$	5 653 827 \$	14 510 \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	2 300 475	2 330 517	(30 042)
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	40,6 %	41,2 %	(0,6) %
Passif lié aux actions privilégiées	599 \$	365 \$	234 \$
Valeur comptable des débetures	319 098	408 771	(89 673)
Dette bancaire	269 680	225 000	44 680
Total de la dette à long terme et de la dette bancaire	2 889 852 \$	2 964 653 \$	(74 801) \$
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	51,0 %	52,4 %	(1,4) %

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 du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur le BAIIA d'Artis s'est établi à 8,4 au 31 décembre 2016, comparativement à 8,7 au 31 décembre 2015.

	31 décembre 2016	31 décembre 2015	Variation
Total de la dette à long terme et de la dette bancaire	2 889 852 \$	2 964 653 \$	(74 801) \$
BAIIA <sup>1</sup>	345 376	340 780	4 596
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur le BAIIA	8,4	8,7	(0,3)

1. Le BAIIA pour le quatrième trimestre de 2016, tel qu'il est présenté à la rubrique intitulée « Charges d'intérêts » du présent rapport de gestion, a été annualisé aux fins du calcul de ce ratio.

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

	31 décembre 2016	31 décembre 2015	Variation
Actifs non grevés	998 770 \$	1 059 792 \$	(61 022) \$
Débitures de premier rang non garanties	199 740	199 631	109
Facilités de crédit non garanties	269 680	225 000	44 680
<b>Total de la dette non garantie</b>	<b>469 420 \$</b>	<b>424 631 \$</b>	<b>44 789 \$</b>
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. En 2016, des remboursements sur le capital de 61 974 \$ (16 143 \$ au quatrième trimestre de 2016) ont été effectués, comparativement à 60 984 \$ (15 394 \$ au quatrième trimestre de 2015) en 2015.

En 2016, Artis a remboursé 14 emprunts hypothécaires pour un total de 221 975 \$. Artis a refinancé 12 emprunts hypothécaires venant à échéance, a obtenu un financement plus élevé relativement à trois emprunts hypothécaires venant à échéance et a obtenu un nouveau financement relativement à trois immeubles qui n'étaient pas grevés de charges auparavant, déduction faite des coûts de financement, pour un total de 125 853 \$. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré de ces emprunts hypothécaires s'établissait à 3,21 %, et leur durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 3,9 ans. En 2016, Artis a prélevé un montant de 27 674 \$ sur ses emprunts au titre des projets d'aménagement, déduction faite des coûts de financement.

La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était de 3,8 ans au 31 décembre 2016, soit un résultat inchangé par rapport 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, ce qui permet de tirer parti des faibles taux d'intérêt tout en maintenant le risque global à un niveau modéré. L'intégralité de la dette hypothécaire à taux variable de la FPI consiste en une dette à terme et n'est pas remboursable à vue. La FPI peut conclure un refinancement ou des swaps de taux d'intérêt à tout moment et sans pénalité.

Au 31 décembre 2016, la FPI avait une dette hypothécaire à taux variable non couverte de 550 545\$, contre 342 758 \$ au 31 décembre 2015. Cette augmentation est principalement imputable à un nouveau financement hypothécaire de 206 131 \$ et à des prélèvements sur des emprunts à la construction totalisant 29 064 \$, facteurs partiellement contrebalancés par le remboursement de deux emprunts hypothécaires d'un montant de 13 702 \$, par le remboursement d'emprunts hypothécaires de 8 857 \$ et par l'incidence des taux de change de 4 849 \$. La dette hypothécaire à taux variable non couverte représentait 19,0 % du total de la dette, y compris la dette bancaire, au 31 décembre 2016, comparativement à 11,6 % au 31 décembre 2015.

## Débitures de premier rang non garanties

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

	31 décembre 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 %	199 740 \$	200 000 \$	199 631 \$	200 000 \$

## Débtentures convertibles

Le tableau qui suit présente la série de débtentures convertibles en circulation d'Artis au 31 décembre 2016.

	31 décembre 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 %	— \$	— \$	85 336 \$	86 170 \$
Série G	21 avr. 2011	30 juin 2018	5,75 %	119 358	118 158	123 804	121 792
				119 358 \$	118 158 \$	209 140 \$	207 962 \$

La valeur comptable des débtentures convertibles a diminué de 89 782 \$ par rapport au 31 décembre 2015. Cette diminution est essentiellement attribuable au rachat par anticipation de toutes les débtentures de série F en circulation ayant eu lieu le 25 juillet 2016, ainsi qu'à l'incidence des opérations de change sur les débtentures de série G.

## Autres passifs courants

Les autres passifs courants comprennent les créditeurs et autres passifs ainsi que les dépôts de garantie et les loyers payés d'avance. Les créditeurs et autres passifs comprennent les distributions à payer aux porteurs de parts, d'un montant de 14 193 \$, qui ont été payées après la fin de l'exercice.

## Dettes bancaires

La FPI détient des facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 500 000 \$. La FPI peut prélever des montants sur les facilités de crédit en dollars canadiens ou américains. La première tranche de 300 000 \$ des facilités de crédit viendra à échéance le 15 décembre 2018. La deuxième tranche des facilités de crédit viendra à échéance le 29 avril 2021. 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 %. Au 31 décembre 2016, un montant de 269 680 \$ avait été prélevé sur les facilités (225 000 \$ au 31 décembre 2015).

## CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 59 605 \$ entre le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2016. Cette augmentation découle principalement de l'émission de nouvelles parts d'un montant de 143 272 \$ et d'un bénéfice net de 115 935 \$. Cette augmentation a été partiellement contrebalancée par des distributions de 179 051 \$ versées aux porteurs de parts et par une perte de change latente de 20 645 \$ 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.

### DISTRIBUTIONS

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

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

	Trimestre clos le 31 décembre 2016	Exercice clos le 31 décembre 2016	Exercice clos le 31 décembre 2015	Exercice clos le 31 décembre 2014
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	69 358 \$	251 820 \$	220 601 \$	204 705 \$
(Perte nette) bénéfice net	(30 292)	115 935	(175 699)	197 886
Distributions déclarées	45 156	175 450	167 144	161 330
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	24 202	76 370	53 457	43 375
(Insuffisance) excédent (de la perte nette) du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	(75 448)	(59 515)	(342 843)	36 556

L'objectif principal d'Artis est de fournir des distributions en trésorerie 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 18 derniers trimestres. L'insuffisance de 59 515 \$ comptabilisée en 2016 (75 448 \$ au quatrième trimestre de 2016) tient principalement à l'incidence sans effet sur la trésorerie de la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement.

En 2016, Artis a déclaré des distributions de 175 450 \$ aux porteurs de parts (45 156 \$ au quatrième trimestre de 2016), dont une tranche de 33 079 \$ (8 548 \$ au quatrième trimestre de 2016) a été versée dans le cadre de l'émission de parts aux termes du RRD.

### SOURCES DE FINANCEMENT

Au 31 décembre 2016, Artis disposait de fonds en caisse de 59 041 \$. 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 31 décembre 2016, la FPI avait prélevé un montant de 269 680 \$ sur ces facilités.

Au 31 décembre 2016, la FPI disposait de 58 propriétés qui n'étaient pas grevées de charges et de six parcelles de terrain destinées à l'aménagement qui n'étaient pas grevées de charges, et qui représentaient une juste valeur de 998 770 \$.

Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, aux paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts ou aux clauses restrictives visant les emprunts au 31 décembre 2016, sauf pour un ratio de couverture du service de la dette lié à un immeuble de commerces de détail libre situé au Canada. L'emprunt hypothécaire arrive à échéance au premier trimestre de 2017 et la FPI en a inclus le solde dans la partie à court terme de ses emprunts hypothécaires et autres emprunts. Au 31 décembre 2016, le prêteur n'a pas demandé le remboursement de cet emprunt hypothécaire.

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

## OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Dette bancaire	269 680 \$	269 680 \$	— \$	— \$	— \$
Créditeurs et autres passifs	105 984	105 984	—	—	—
Débetures convertibles <sup>1</sup>	118 158	—	118 158	—	—
Débetures de premier rang non garanties <sup>1</sup>	200 000	—	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	2 304 481	642 964	485 821	671 267	504 429
<b>Total des obligations contractuelles</b>	<b>2 998 303 \$</b>	<b>1 018 628 \$</b>	<b>803 979 \$</b>	<b>671 267 \$</b>	<b>504 429 \$</b>

1. Il est présumé que les débetures en circulation 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
2017	587 458 \$	29,3 %	55 506 \$	642 964 \$	3,89 %
2018	213 827	10,7 %	43 959	257 786	3,46 %
2019	185 619	9,2 %	42 416	228 035	3,61 %
2020	166 464	8,3 %	36 434	202 898	3,59 %
2021	442 566	22,1 %	25 803	468 369	3,25 %
2022 et par la suite	411 161	20,4 %	93 268	504 429	3,92 %
<b>Total</b>	<b>2 007 095 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>297 386 \$</b>	<b>2 304 481 \$</b>	<b>3,66 %</b>

## SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

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

	T4 2016	T3 2016	T2 2016	T1 2016	T4 2015	T3 2015	T2 2015	T1 2015
Produits	146 378	148 925	138 159	139 053	142 873	140 254	134 629	134 746
Charges :								
Charges d'exploitation liées aux immeubles	38 291	34 298	30 098	30 437	35 158	32 160	28 336	29 450
Impôts fonciers	22 141	22 772	22 444	23 320	22 382	21 667	20 633	20 764
	60 432	57 070	52 542	53 757	57 540	53 827	48 969	50 214
Bénéfice d'exploitation net	85 946	91 855	85 617	85 296	85 333	86 427	85 660	84 532
Autres produits (charges) :								
Charges générales	(3 234)	(2 929)	(3 521)	(3 638)	(3 089)	(2 728)	(2 831)	(2 862)
Charges d'intérêts	(27 563)	(28 521)	(28 260)	(28 373)	(28 684)	(28 365)	(28 148)	(28 267)
Produits d'intérêts	287	298	332	298	288	335	335	363
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(92 854)	20 201	(21 640)	(15 121)	(252 058)	(64 343)	(5 252)	(50 252)
(Perte) profit de change	(4 695)	206	(4 010)	6 154	410	(9 913)	3 637	(10 547)
Coûts de transaction	(9)	(195)	(862)	(39)	(521)	(1 248)	68	(435)
Profit (perte) sur instruments financiers	12 513	(4 039)	2 921	(5 803)	2 426	(3 612)	3 271	(5 629)
(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat	(29 609)	76 876	30 577	38 774	(195 895)	(23 447)	56 740	(13 097)
Charge d'impôt sur le résultat	(683)	—	—	—	—	—	—	—
(Perte nette) bénéfice net	(30 292)	76 876	30 577	38 774	(195 895)	(23 447)	56 740	(13 097)
Autres éléments du résultat global :								
Profit (perte) de change latent(e)	25 936	9 877	4 066	(60 524)	27 422	65 039	(14 853)	70 119
(Perte) profit latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	(4)	(4)	(35)	9	1	—	43	(42)
	25 932	9 873	4 031	(60 515)	27 423	65 039	(14 810)	70 077
Total (de la perte globale) du bénéfice global	(4 360) \$	86 749 \$	34 608 \$	(21 741) \$	(168 472) \$	41 592 \$	41 930 \$	56 980 \$
(Perte nette) bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :								
De base	(0,23) \$	0,48 \$	0,18 \$	0,25 \$	(1,45) \$	(0,20) \$	0,38 \$	(0,13) \$
Dilué(e)	(0,23)	0,48	0,18	0,24	(1,45)	(0,20)	0,37	(0,13)
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	40,6 %	40,4 %	40,9 %	41,3 %	41,2 %	40,2 %	39,9 %	41,4 %

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)	T4 2016	T3 2016	T2 2016	T1 2016	T4 2015	T3 2015	T2 2015	T1 2015
(Perte nette) bénéfici net	(30 292) \$	76 876 \$	30 577 \$	38 774 \$	(195 895) \$	(23 447) \$	56 740 \$	(13 097) \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	4 873	4 456	4 349	4 074	3 694	3 693	3 465	3 156
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	92 854	(20 201)	21 640	15 121	252 058	64 343	5 252	50 252
Perte (profit) de change	4 695	(206)	4 010	(6 154)	(410)	9 913	(3 637)	10 547
Coûts de transaction liés aux acquisitions	9	195	862	39	521	1 248	(68)	435
(Profit) perte latent(e) sur instruments financiers	(12 513)	4 039	(2 921)	5 803	(2 426)	3 612	(3 271)	5 629
Hausse des frais de location	1 406	806	623	547	579	442	544	444
Distributions sur parts privilégiées	(4 641)	(4 611)	(4 584)	(4 596)	(4 682)	(4 638)	(4 547)	(4 568)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations</b>	<b>56 391 \$</b>	<b>61 354 \$</b>	<b>54 556 \$</b>	<b>53 608 \$</b>	<b>53 439 \$</b>	<b>55 166 \$</b>	<b>54 478 \$</b>	<b>52 798 \$</b>
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Revenus tirés de la résiliation de baux	(568)	(3 891)	(1 958)	—	(173)	(170)	(3 340)	(810)
Autres produits non récurrents	—	—	—	—	—	(1 636)	—	—
Reprises de loyers comptabilisés de façon linéaire en raison de la résiliation de contrats de location	—	—	—	—	—	—	812	—
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements</b>	<b>55 823 \$</b>	<b>57 463 \$</b>	<b>52 598 \$</b>	<b>53 608 \$</b>	<b>53 266 \$</b>	<b>53 360 \$</b>	<b>51 950 \$</b>	<b>51 988 \$</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,38 \$	0,41 \$	0,39 \$	0,39 \$	0,39 \$	0,40 \$	0,40 \$	0,39 \$
Dilués	0,37	0,41	0,38	0,38	0,38	0,39	0,39	0,38
Flux de trésorerie liés aux opérations par part, après ajustements :								
De base	0,37 \$	0,39 \$	0,37 \$	0,39 \$	0,38 \$	0,39 \$	0,38 \$	0,38 \$
Dilués	0,37	0,38	0,37	0,38	0,38	0,38	0,37	0,37
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :								
De base	149 937	149 227	141 191	139 215	138 566	137 919	137 275	136 618
Dilué <sup>1</sup>	154 878	154 326	151 752	149 785	149 089	148 455	147 799	147 192

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

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)	T4 2016	T3 2016	T2 2016	T1 2016	T4 2015	T3 2015	T2 2015	T1 2015
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements	55 823 \$	57 463 \$	52 598 \$	53 608 \$	53 266 \$	53 360 \$	51 950 \$	51 988 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Réserve au titre des dépenses d'investissement	(1 464)	(1 489)	(1 384)	(1 394)	(1 432)	(1 406)	(1 350)	(1 351)
Réserve au titre des frais de location	(9 515)	(9 680)	(6 924)	(6 968)	(5 727)	(5 623)	(5 399)	(5 404)
Ajustement de loyers de façon linéaire	(1 743)	(1 979)	(1 276)	(1 196)	(1 227)	(1 231)	(905)	(948)
Charge de rémunération fondée sur des parts	671	319	777	654	618	302	298	542
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements</b>	<b>43 772 \$</b>	<b>44 634 \$</b>	<b>43 791 \$</b>	<b>44 704 \$</b>	<b>45 498 \$</b>	<b>45 402 \$</b>	<b>44 594 \$</b>	<b>44 827 \$</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, après ajustements :								
De base	0,29 \$	0,30 \$	0,31 \$	0,32 \$	0,33 \$	0,33 \$	0,32 \$	0,33 \$
Dilués	0,29	0,30	0,31	0,32	0,33	0,33	0,32	0,32
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :								
De base	149 937	149 227	141 191	139 215	138 566	137 919	137 275	136 618
Dilué <sup>1</sup>	149 937	153 868	151 391	144 744	148 766	148 119	147 475	146 819

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		Exercices clos les	
	31 décembre		31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
Frais de gestion des immeubles	82 \$	82 \$	327 \$	328 \$
Commissions de location inscrites à l'actif	1	5	12	93
Frais de gestion de projets inscrits à l'actif	4	—	83	—
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments inscrits à l'actif	7 812	1 736	30 425	7 887
Projets d'aménagement inscrits à l'actif	3 649	6 666	6 236	15 552
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	885	524	2 418	1 288
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	—	240	150	580
Frais de consultation liés à l'évaluation des impôts fonciers	74	36	648	1 312
Produits locatifs	(89)	(72)	(354)	(227)

Aux termes de conventions de gestion d'immeubles conclues avec Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest Management »), une société liée à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI, la FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des commissions de location et des frais de gestion de projet pour trois propriétés qui lui appartiennent. Le montant à payer au 31 décembre 2016 s'élevait à 28 \$ (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 360 Main Street. Le montant à payer au 31 décembre 2016 s'élevait à 8 680 \$ (1 724 \$ au 31 décembre 2015).

La FPI a engagé des frais liés au mobilier et aux agencements de bureau, qu'elle a payés à Marwest Construction. Le montant à payer au 31 décembre 2016 s'élevait à néant (néant au 31 décembre 2015).



La FPI a engagé des frais de consultation liés à l'évaluation des impôts fonciers, qu'elle a versés à Fairtax Realty Advocates, une société contrôlée par des membres de la famille immédiate d'un des principaux dirigeants. Le montant à payer au 31 décembre 2016 s'élevait à 68 \$ (194 \$ au 31 décembre 2015).

La FPI a perçu des loyers relatifs à des bureaux et d'autres honoraires connexes auprès de Marwest Management et de Fairtax Realty Advocates.

Ces transactions ont eu lieu dans le cours normal des activités et ont été évaluées à la valeur d'échange, laquelle correspondait 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 1<sup>er</sup> mars 2017, le solde des parts en circulation s'établissait comme suit :

Parts en circulation au 31 décembre 2016	150 333 077
Parts émises (RRD)	242 312
Parts émises à la conversion de débetures	1 318
Parts émises au rachat de parts assujetties à des restrictions	1 682
Parts en circulation au 1 <sup>er</sup> mars 2017	150 578 389

Au 1<sup>er</sup> mars 2017, 3 450 000 de 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 de parts privilégiées de série G étaient en circulation.

Au 1<sup>er</sup> mars 2017, 1 410 000 options à 16,36 \$ étaient en circulation. Les droits ont été acquis sur la totalité de ces options.

Au 1<sup>er</sup> mars 2017, 350 733 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Les droits n'ont été acquis sur aucune de ces parts.

Au 1<sup>er</sup> mars 2017, 50 987 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.

## PERSPECTIVES

Selon le rapport sur les perspectives mondiales de la Banque Scotia daté du 17 janvier 2017, le PIB de la Saskatchewan et de l'Alberta, qui a subi une contraction en 2016, devrait s'accroître de 1,7 % et de 2,1 %, respectivement, en 2017 et une hausse du PIB ainsi qu'une croissance de l'emploi sont prévues pour 2018. Cette croissance prévue reflète la production accrue de pétrole et la hausse graduelle des investissements dans le secteur de l'énergie, particulièrement en ce qui a trait aux projets conventionnels. Toujours selon la Banque Scotia, la possibilité que les projets concernant les pipelines Keystone et Trans Mountain aillent de l'avant étaye ces prévisions au chapitre de la croissance. En conséquence, nous avons enregistré une modeste hausse des activités de location dans notre portefeuille en Alberta, et nous faisons preuve d'un optimisme prudent et sommes d'avis que ces nouvelles activités de location laissent suggérer le retour de perspectives plus positives pour le marché albertain. Entretemps, nous continuons de surveiller attentivement les marchés de l'Alberta et de la Saskatchewan, et nous travaillons assidûment afin de maximiser les taux d'occupation et de location. Selon la Banque Scotia, le PIB réel s'accroîtra de 2,0 % en 2017 au Canada. Le PIB de la Colombie-Britannique, du Manitoba et de l'Ontario devrait s'accroître de 2,3 %, de 2,0 % et de 2,3 %, respectivement, en 2017, soit des taux conformes ou supérieurs aux prévisions nationales de 2017.

Selon le rapport sur les perspectives mondiales de la Banque Scotia susmentionné, le PIB réel aux États-Unis s'accroîtra au taux de 2,3 % en 2017. Selon les données du Département du travail des États-Unis, le taux de chômage a reculé aux États-Unis en décembre, passant de 5,0 % à 4,7 % d'un exercice à l'autre à l'échelle nationale. Les taux de chômage sur nos marchés cibles aux États-Unis sont généralement largement inférieurs à la moyenne nationale. Nous continuons à surveiller régulièrement cet indicateur et les autres principaux indicateurs économiques dans nos marchés cibles aux États-Unis. 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 2017 et au-delà. Nous continuerons à rechercher des occasions d'acquisition d'immeubles visant à augmenter la valeur réalisée au Canada et aux États-Unis, mais nous prévoyons que la plupart des acquisitions à court et à moyen terme auront lieu sur les marchés primaire et secondaire des États-Unis. Ainsi, le conseil des fiduciaires a augmenté le pourcentage cible des immeubles aux États-Unis de 40,0 % à 50,0 % du total du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles. Nous continuerons également à rechercher des occasions d'aménagement à rendement élevé et à investir dans ces occasions sur nos marchés cibles aux États-Unis.

DBRS Limited a maintenu notre cote de qualité supérieure, soit BBB (faible) avec perspectives stables. En outre, DBRS Limited a attribué une notation de Pfd-3 (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 2017. Nous prévoyons également que les taux d'intérêt demeureront faibles à court et à 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.

Au cours de 2016, nous avons acquis un portefeuille de 16 immeubles de bureaux de catégorie A aux États-Unis, pour 260 000 \$ US, et nous avons cédé 18 actifs secondaires situés au Canada et aux États-Unis, pour un prix de vente totalisant 349 412 \$ et 16 632 \$ US, respectivement. Après la clôture de l'exercice, nous avons conclu ou annoncé la vente de deux immeubles de bureaux, d'un immeuble industriel et d'un immeuble de commerces de détail en Alberta, et de deux immeubles de commerces de détail en Colombie-Britannique. Le prix de vente lié à ces cessions a totalisé 151 132 \$. Le produit de ces ventes servira à réduire la dette. De plus, après la clôture de l'exercice, nous avons procédé au rachat anticipé des débetures convertibles de série G en circulation, dont la valeur nominale se chiffrait à 88 000 \$ US au 31 décembre 2016.

En général, nous prévoyons que les bases économiques du marché immobilier au Canada et aux États-Unis demeureront stables d'ici la fin de 2017 et que la progression du rendement de nos immeubles sera comparable aux prévisions de croissance modérée des marchés que nous ciblons. 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, au réinvestissement sélectif du capital et en misant sur des occasions relatives à de nouveaux projets d'aménagement.

### ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Au 31 décembre 2016, Artis disposait de fonds en caisse de 59 041 \$ et d'un montant de 230 320 \$ disponible sur ses facilités de crédit à terme renouvelables. Les transactions réalisées après le 31 décembre 2016 sont les suivantes :

- La FPI a procédé au rachat anticipé des débetures convertibles de série G en circulation dont la valeur nominale se chiffrait à 88 000 \$ US au 31 décembre 2016.
- La FPI a cédé Airdrie Flex Industrial, un immeuble industriel situé à Airdrie, en Alberta. Cet immeuble a été vendu pour un montant de 5 432 \$.
- La FPI a remboursé 17 000 \$ au titre d'un emprunt hypothécaire à taux variable arrivant à échéance lié à un immeuble de commerces de détail.
- La FPI a prélevé un montant net de 150 000 \$ sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a réglé des contrats à terme de gré à gré visant la vente de 114 894 \$ contre 88 000 \$ US.
- La FPI a conclu des conventions de vente inconditionnelle visant deux immeubles de commerces de détail situés en Colombie-Britannique. Le prix de vente de ces immeubles a totalisé 80 100 \$. La FPI s'attend à ce que ces cessions soient conclues en mars 2017.
- La FPI a conclu des conventions de vente inconditionnelle visant un immeuble de commerces de détail et deux immeubles de bureaux situés en Alberta. Le prix de vente de ces immeubles a totalisé 65 600 \$. La FPI s'attend à ce que ces cessions soient conclues en mars et en avril 2017.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,09 \$ par part pour les mois de janvier et février 2017.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3125 \$ par part privilégiée de série G pour le trimestre se clôturant le 31 janvier 2017.
- La FPI a annoncé qu'elle a décidé de suspendre son RRD jusqu'à nouvel avis.

## 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 31 décembre 2016, une proportion de 54,9 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 21,2 % 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 31 décembre 2016, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris une dette bancaire, de 1 309 535 \$ (935 647 \$ au 31 décembre 2015). Au 31 décembre 2016, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 489 310 \$ 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 31 décembre 2016, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 40,6 %, 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 51,0 %, comparativement à 52,4 % au 31 décembre 2015. Une tranche d'environ 29,3 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance en 2017, et une tranche de 10,7 %, en 2018. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2017.

### 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 2 131 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 4,2 ans. La FPI tire approximativement 56,8 % 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 AT&T, un conglomérat multinational des télécommunications dont les produits annuels dépassent 160 G\$. AT&T est l'une des plus importantes sociétés de communications au monde dotée d'une infrastructure qui atteint 99 % de l'économie mondiale. La société offre des services de téléphonie mobile, de téléphonie résidentielle, des abonnements de télévision et des services Internet à large bande et bénéficie d'une grande présence sur le marché américain. Le siège social d'AT&T est situé à Dallas, au Texas, et la société emploie plus de 250 000 personnes à l'échelle mondiale.

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

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts <sup>2</sup>	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi <sup>2</sup> )	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
MTS Inc.	2,0 %	322	1,3 %	6,2
Graham Group Ltd.	1,6 %	243	1,0 %	17,6
AT&T	1,4 %	257	1,0 %	8,5
Worleyparsons Canada	1,3 %	211	0,8 %	4,7
Stantec Consulting Ltd.	1,2 %	132	0,5 %	6,6
TransAlta Corp	1,0 %	336	1,4 %	6,4
Schneider Electric Software Canada Inc.	1,0 %	98	0,4 %	6,7
TDS Telecommunications Corporation	1,0 %	195	0,8 %	8,0
Bellatrix Exploration Ltd.	1,0 %	94	0,4 %	7,1
TD Canada Trust	1,0 %	134	0,5 %	3,5
Shoppers Drug Mart	1,0 %	153	0,6 %	8,3
IHS Global Canada Limited	0,9 %	78	0,3 %	2,0
Home Depot	0,9 %	186	0,7 %	6,4
Canada Institute for Health Info.	0,8 %	92	0,4 %	8,7
CB Richard Ellis, Inc.	0,8 %	108	0,4 %	10,0
Fairview Health Services	0,8 %	179	0,7 %	6,7
Bell Canada	0,8 %	80	0,3 %	13,8
Birchcliff Energy	0,7 %	59	0,2 %	0,9
3M Canada Company	0,7 %	319	1,3 %	3,2
Cara Operations Limited	0,7 %	100	0,4 %	12,0
<b>Total</b>	<b>20,6 %</b>	<b>3 376</b>	<b>13,4 %</b>	<b>7,4</b>

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 bruts<sup>1</sup>

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts <sup>2</sup>	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi <sup>2</sup> )	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	3,2 %	494	2,0 %	7,5
Gouvernement provincial	2,2 %	352	1,4 %	3,3
Organismes municipaux	0,5 %	106	0,4 %	13,6
<b>Total</b>	<b>5,9 %</b>	<b>952</b>	<b>3,8 %</b>	<b>6,6</b>
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 RENOUELEMENT DES CONTRATS DE LOCATION**

La valeur des immeubles de placement et la stabilité des flux de trésorerie qui en sont tirés sont tributaires du taux d'occupation et des loyers prévus aux contrats de location. Rien ne garantit qu'un contrat de location sera renouvelé à l'expiration ni qu'il le sera à des conditions favorables. En outre, rien ne garantit qu'un locataire puisse être remplacé. Un ralentissement de l'économie canadienne ou américaine aurait une incidence négative sur la demande de locaux dans les immeubles de bureaux, de commerces de détail et industriels, ce qui entraînerait un accroissement du risque de non-renouvellement des contrats de location venant à expiration à court terme.

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

Expiration	Canada					Immeubles de bureaux de Calgary	États-Unis				Total
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Sask.	Ont.		Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
2017	2,2 %	0,4 %	2,3 %	1,4 %	2,6 %	1,2 %	1,0 %	4,3 %	0,8 %	0,2 %	15,2 %
2018	2,1 %	0,4 %	2,6 %	0,7 %	1,2 %	1,0 %	0,1 %	2,1 %	0,8 %	0,6 %	10,6 %
2019	1,8 %	0,8 %	1,0 %	0,3 %	1,7 %	0,8 %	0,5 %	2,8 %	0,7 %	0,6 %	10,2 %
2020	1,6 %	0,2 %	1,7 %	0,2 %	2,9 %	0,3 %	0,8 %	2,9 %	0,8 %	0,1 %	11,2 %
2021	3,1 %	0,2 %	2,0 %	0,4 %	1,4 %	1,8 %	0,7 %	4,3 %	0,5 %	0,1 %	12,7 %
2022	1,0 %	0,1 %	0,2 %	0,5 %	0,4 %	0,5 %	0,1 %	1,4 %	0,2 %	0,1 %	4,0 %
2023 et par la suite	4,8 %	2,2 %	3,5 %	2,0 %	3,7 %	2,2 %	1,5 %	4,3 %	2,1 %	1,0 %	25,1 %
Baux au mois	0,4 %	— %	0,1 %	— %	0,2 %	0,1 %	— %	0,3 %	— %	— %	1,0 %
Locaux libres	2,7 %	0,4 %	0,9 %	0,1 %	1,0 %	1,7 %	0,3 %	1,7 %	0,7 %	0,2 %	8,0 %
Travaux d'aménagement/ de réaménagement	0,4 %	— %	0,8 %	— %	— %	— %	— %	0,8 %	— %	— %	2,0 %
<b>Total</b>	<b>20,1 %</b>	<b>4,7 %</b>	<b>15,1 %</b>	<b>5,6 %</b>	<b>15,1 %</b>	<b>9,6 %</b>	<b>5,0 %</b>	<b>24,9 %</b>	<b>6,6 %</b>	<b>2,9 %</b>	<b>100,0 %</b>

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 Madison, les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles 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 les exercices clos les 31 décembre 2016 et 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 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 trésorerie, 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

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

### ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement comprennent les immeubles qui génèrent des produits locatifs et les immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue de leur utilisation future à titre d'immeubles de placement. Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur et les variations de celle-ci sont comptabilisées en résultat net pour l'exercice considéré. Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement à l'aide de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale. Selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement ont été actualisés, généralement sur une période d'environ 10 ans, selon des taux moyens pondérés d'environ 7,68 % au 31 décembre 2015 et 7,71 % au 31 décembre 2016. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement reflètent, sans toutefois s'y limiter, les produits tirés des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles ainsi que les hypothèses concernant les produits tirés de contrats de location futurs. Selon la méthode de la capitalisation globale, les produits pour la première année ont été stabilisés, et le taux correspondait à des taux de capitalisation moyens pondérés d'environ 6,59 % au 31 décembre 2015 et 6,59 % au 31 décembre 2016.

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

### ÉVALUATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ

La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD (se reporter à la rubrique « Risque fiscal » du présent rapport de gestion) et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI estime avoir satisfait à l'exception relative aux FPI tout au long de l'exercice clos le 31 décembre 2015 et de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

### RÉPARTITION DES DÉBENTURES CONVERTIBLES

La FPI Artis a émis des débentures convertibles, qui constituent des instruments financiers composés. Le produit de ces émissions est réparti entre la composante passif et la composante capitaux propres des débentures convertibles. Le taux d'actualisation appliqué à chaque composante est établi par la direction.

## CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES

### Normes comptables nouvelles ou révisées adoptées au cours de l'exercice

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2016. Cette modification n'a eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés.

### Changements futurs de normes 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<sup>er</sup> janvier 2018. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de cette nouvelle norme ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

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<sup>er</sup> janvier 2018. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de cette nouvelle norme ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

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. Les modifications n'ont pas une incidence significative sur le modèle de comptabilisation que le bailleur utilise. IFRS 16 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

En juin 2016, l'IASB a modifié IFRS 2, *Païement 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<sup>er</sup> 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 l'efficacité de la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI (comme elle est définie dans le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu qu'en date du 31 décembre 2016, la conception de notre contrôle interne à l'égard de l'information financière était efficace et permettait de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers conformément aux IFRS. Aucune faiblesse importante n'a été décelée dans le contrôle interne à l'égard de l'information financière.

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

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

Au 31 décembre 2016, une évaluation de l'efficacité 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 l'exercice clos le 31 décembre 2016.