



ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTICE ANNUELLE
POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2012

Le 28 mars 2013

TABLE DES MATIÈRES

GLOSSAIRE	1
ÉNONCÉS PROSPECTIFS	4
ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	1
Aperçu	1
Structure organisationnelle	2
Objectif et stratégies	3
ÉVOLUTION GÉNÉRALE DES ACTIVITÉS.....	4
Acquisitions de 2010	4
Acquisitions et dispositions de 2011	5
Acquisitions et dispositions de 2012	6
PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES.....	8
Aperçu du portefeuille.....	8
Aperçu des locataires	13
Description des immeubles	14
Prêts hypothécaires et autres financements garantis par les immeubles.....	41
Débentures convertibles	42
Facilité de crédit.....	42
Programme de placement « au cours du marché »	42
FAITS NOUVEAUX.....	43
Acquisitions en 2013	43
Activités de refinancement et remboursement de la dette	44
Placement public de parts de série E	44
FACTEURS DE RISQUE.....	44
Risque de change.....	45
SOMMAIRE DE LA PARTICIPATION DANS LE CAPITAL ET DE LA DÉCLARATION DE FIDUCIE.....	54
Parts et parts privilégiées.....	54
Droits se rattachant aux parts	54
Droits se rattachant aux parts privilégiées	54
Propriété en common law des éléments d'actif d'Artis.....	55
Fiduciaires	55
Assemblées des porteurs de parts	55
Questions à l'égard desquelles les porteurs de parts (et, dans certains cas, les porteurs de parts privilégiées) ont le droit de voter	56
Questions à l'égard desquelles les porteurs de parts privilégiées ont le droit de voter.....	56
Achats de parts	57
Offres publiques d'achat	57
Émissions de parts	57
Restriction applicable à la propriété par des non-résidents	57
Renseignements et rapports.....	58
Modifications autorisées apportées à la déclaration de fiducie	58
Durée d'Artis et vente de la quasi-totalité des éléments d'actif	59
Restrictions et dispositions concernant les conflits d'intérêts	59
Distributions	60
Versement des distributions	60
Questions d'ordre fiscal.....	60
Répartitions du revenu net aux fins de l'impôt.....	60
Restrictions applicables aux distributions	61
Historique des distributions	61
LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET POLITIQUES D'EXPLOITATION.....	61
Lignes directrices en matière de placement.....	61
Politiques d'exploitation.....	63
Modifications apportées aux lignes directrices en matière de placement et aux politiques d'exploitation	64
DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DU CAPITAL	65
Parts et parts privilégiées.....	65
Parts.....	65
Parts privilégiées	65

Questions d'ordre fiscal.....	67
Restriction applicable à la propriété par des non-résidents	67
Régime de réinvestissement des distributions	67
Régime de droits des porteurs de parts	67
Débitures.....	68
Régime incitatif à base de titres.....	70
MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES	71
Parts.....	71
TITRES ENTIÈRES.....	72
FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA DIRECTION.....	72
Fiduciaires	72
Notes biographiques des fiduciaires et des membres de la direction.....	73
Comités du conseil	75
Questions relevant du comité d'audit	78
Interdictions d'opérations, faillites, amendes ou sanctions	79
Conflits d'intérêts.....	80
GESTION D'ARTIS	80
PROMOTEURS	80
LITIGES	80
DIRIGEANTS ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS CERTAINES OPÉRATIONS.....	80
AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS.....	81
CONTRATS IMPORTANTS.....	81
EXPERTS INTÉRESSÉS.....	81
RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES	81
ANNEXE « A »	A-1

GLOSSAIRE

Les termes définis suivants qui sont utilisés dans la présente notice annuelle ont le sens qui leur est donné ci-après.

« **acte de fiducie relatif aux débetures de série D** » désigne l'acte de fiducie intervenu en date du 9 avril 2010 entre Artis et Compagnie Trust CIBC Mellon, en qualité de fiduciaire désigné par l'acte de fiducie relativement aux débetures de série D;

« **acte de fiducie relatif aux débetures de série F** » désigne l'acte de fiducie intervenu en date du 22 avril 2010 entre Artis et Compagnie Trust CIBC Mellon, en qualité de fiduciaire désigné par l'acte de fiducie relativement aux débetures de série F;

« **acte de fiducie relatif aux débetures de série G** » désigne l'acte de fiducie intervenu en date du 21 avril 2011 entre Artis et Compagnie Trust BNY Canada, en qualité de fiduciaire désigné par l'acte de fiducie relativement aux débetures de série G;

« **actes de fiducie** » désigne, collectivement, l'acte de fiducie relatif aux débetures de série D, l'acte de fiducie relatif aux débetures de série F et l'acte de fiducie relatif aux débetures de série G;

« **Artis** » désigne Artis Real Estate Investment Trust, fiducie à capital fixe non dotée d'une personnalité juridique formée le 8 novembre 2004 sous le régime des lois de la province du Manitoba et régie par la déclaration de fiducie et qui comprend, selon le contexte, l'une ou l'autre de ses filiales;

« **commandité** » désigne Artis General Partner Inc., filiale en propriété exclusive d'Artis, laquelle est le commandité de la société en commandite;

« **convention d'échange** » désigne la convention pouvant être conclue par Artis, la société en commandite, le commandité et les porteurs de parts de société en commandite échangeables, s'il en est, à l'occasion, telle qu'elle peut être modifiée à l'occasion;

« **convention de société en commandite** » désigne la convention de société en commandite datée du 31 octobre 2006 intervenue entre le commandité, à titre de commandité, et Artis, à titre de commanditaire, telle qu'elle peut être modifiée à l'occasion;

« **date de distribution** » désigne, à l'égard d'une distribution versée par Artis à l'égard de ses parts, une date qui tombe vers le 15^e jour du mois suivant le mois civil (ou toute autre période déterminée par les fiduciaires) auquel se rapporte cette distribution;

« **débetures** » désigne, collectivement, les débetures de série D, les débetures de série F et les débetures de série G;

« **débetures de série D** » désigne les débetures convertibles de série D d'une durée de sept ans à 5,00 % d'Artis datée du 30 novembre 2007 et venant à échéance le 30 novembre 2014 émises aux termes de l'acte de fiducie relatif aux débetures de série D;

« **débetures de série F** » désigne les débetures subordonnées rachetables convertibles non garanties de série F d'une durée de 10 ans à 6,00 % d'Artis émises aux termes de l'acte de fiducie relatif aux débetures de série F et venant à échéance le 30 juin 2020;

« **débetures de série G** » désigne les débetures subordonnées rachetables convertibles non garanties de série G d'une durée de 7 ans à 5,75 % d'Artis émises aux termes de l'acte de fiducie relatif aux débetures de série G et venant à échéance le 30 juin 2016;

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie d'Artis, modifiée dernièrement par la quatrième version modifiée et mise à jour de la déclaration de fiducie datée du 2 août 2012 et complétée par les certificats des modalités des parts privilégiées approuvés par les fiduciaires avec prise d'effet le 2 août 2012 relativement aux parts de série A et aux parts de série B, par les certificats des modalités des parts privilégiées approuvés par les fiduciaires avec prise d'effet le 18 septembre 2012 relativement aux parts de série C et aux parts de série D ainsi que par les certificats des modalités des parts privilégiées approuvés par les fiduciaires avec prise d'effet le 21 mars 2013 relativement aux parts de série E et aux parts de série F, respectivement, aux termes de laquelle Artis est régie sous le régime des lois de la province du Manitoba, dans sa version éventuellement modifiée, complétée et/ou mise à jour à l'occasion;

« **dette de premier rang** » désigne, à l'égard des débetures, l'ensemble des dettes, des obligations et des passifs d'Artis et de ses filiales au titre des fonds empruntés à des prêteurs institutionnels, à des créanciers commerciaux ou à d'autres prêteurs dans le cadre d'acquisitions ou d'opérations immobilières, y compris une ligne de crédit à l'exploitation, à l'exception de ce qui suit : (i) la dette

d'Artis aux termes des actes de fiducie; (ii) toute dette qui, conformément aux modalités de l'acte sous-jacent, est de rang égal ou inférieur à la dette d'Artis attestée par les actes de fiducie; (iii) la dette d'Artis envers les personnes qui ont un lien de dépendance avec Artis; et (iv) la dette d'Artis au titre des débentures de série D émises aux termes de l'acte de fiducie relatif aux débentures de série D, des débentures de série F émises aux termes de l'acte relatif aux débentures de série F et des débentures de série G émises aux termes de l'acte relatif aux débentures de série G;

« **EIPD** » désigne une fiducie intermédiaire de placement déterminée ou une société de personnes intermédiaire de placement déterminée, tel qu'il est défini dans les règles relatives aux EIPD;

« **exception visant les FPI** » désigne l'exception aux règles relatives aux EIPD qu'une fiducie intermédiaire de placement déterminée qui remplit une série de conditions relatives à la nature de son revenu et de ses biens pourrait faire valoir, comme il est décrit plus en détail à la rubrique « Facteurs de risque – Règles relatives aux EIPD »;

« **facilité de crédit** » désigne la facilité de crédit à terme renouvelable d'un capital total de 80 millions de dollars prévue dans la convention de crédit intervenue le 6 septembre 2012 entre la société en commandite, à titre d'emprunteur, et une banque membre du même groupe que RBC Dominion valeurs mobilières Inc., que Marchés mondiaux CIBC Inc. et que Scotia Capitaux Inc.;

« **fiduciaire** » désigne le fiduciaire d'Artis et « **fiduciaires** » désigne tous les fiduciaires d'Artis;

« **fiduciaire désigné par l'acte de fiducie** » désigne Compagnie Trust CIBC Mellon ou Compagnie Trust BNY Canada, selon le cas, en qualité de fiduciaire désigné par l'acte de fiducie aux termes de l'acte de fiducie relatif aux débentures de série D, de l'acte de fiducie relatif aux débentures de série F ou de l'acte de fiducie relatif aux débentures de série G, selon le contexte;

« **fiduciaires indépendants** » désigne les fiduciaires qui sont indépendants au sens attribué à ce terme dans le *Règlement 58-101 sur l'information concernant les pratiques en matière de gouvernance*;

« **filiale** » désigne une personne, une société, une société de personnes, une société en commandite, une fiducie ou une autre entité contrôlée, directement ou indirectement, par Artis;

« **gains en capital nets réalisés** » désigne, pour toute période, l'excédent, s'il en est, des gains en capital réalisés par Artis pendant la période par rapport aux pertes en capital subies par Artis pendant la période, calculé conformément à la Loi de l'impôt;

« **Loi de l'impôt** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu (Canada)*, dans sa version modifiée;

« **non-résident** » désigne une personne qui n'est pas un résident du Canada et une société de personnes qui n'est pas une société de personnes canadienne au sens de la Loi de l'impôt;

« **part** » désigne une part de fiducie comportant droit de vote d'Artis, à l'exception d'une part privilégiée;

« **parts de fiducie** » désigne, collectivement, les parts et les parts privilégiées;

« **parts de série A** » désigne les parts privilégiées de série A d'Artis dont les caractéristiques sont décrites dans le certificat des modalités des parts privilégiées visant les parts de série A, qui a été approuvé par les fiduciaires en date du 2 août 2012;

« **parts de série B** » désigne les parts privilégiées de série B d'Artis dont les caractéristiques sont décrites dans le certificat des modalités des parts privilégiées visant les parts de série B, qui a été approuvé par les fiduciaires en date du 2 août 2012;

« **parts de série C** » désigne les parts privilégiées de série C d'Artis dont les caractéristiques sont décrites dans le certificat des modalités des parts privilégiées visant les parts de série C, qui a été approuvé par les fiduciaires en date du 18 septembre 2012;

« **parts de série D** » désigne les parts privilégiées de série D d'Artis dont les caractéristiques sont décrites dans le certificat des modalités des parts privilégiées visant les parts de série D, qui a été approuvé par les fiduciaires en date du 18 septembre 2012;

« **parts de série E** » désigne les parts privilégiées de série E d'Artis dont les caractéristiques sont décrites dans le certificat des modalités des parts privilégiées visant les parts de série E, qui a été approuvé par le fiduciaire en date du 21 mars 2013;

« **parts de série F** » désigne les parts privilégiées de série F d'Artis dont les caractéristiques sont décrites dans le certificat des modalités des parts privilégiées visant les parts de série F, qui a été approuvé par les fiduciaires en date du 21 mars 2013;

« **parts de société en commandite échangeables** » désigne les parts de société en commandite de catégorie B de la société en commandite, s'il en est, qui : (i) confèrent à leur porteur le droit de recevoir des distributions provenant du bénéfice distribuable de la société en commandite et dont la valeur économique correspond (dans la mesure du possible) à celle des distributions versées sur les parts; et (ii) sont échangeables contre des parts au gré du porteur, selon un ratio d'un pour un (sous réserve de rajustements antidilution);

« **parts privilégiées** » désigne les parts privilégiées d'Artis, qui seront émises en séries à l'occasion, et qui permettront à leurs porteurs de recevoir des distributions cumulatives à des taux fixes et avec priorité de rang sur les distributions versées sur les parts et, au 31 décembre 2012, comprend les parts de série A, les parts de série B en lesquelles les parts de série A pourraient être reclassées, les parts de série C et les parts de série D en lesquelles les parts de série C pourraient être reclassées;

« **PCGR** » désigne les principes comptables généralement reconnus du Canada décrits par le Manuel de l'Institut Canadien des Comptables Agréés (l'« **ICCA** ») – Comptabilité, qui s'appliquent à la date à laquelle tout calcul fondé sur les PCGR doit être effectué. À titre d'entreprise ayant une obligation d'information du public, Artis applique les Normes internationales d'information financière (les « **IFRS** »), qui sont décrites à la partie I du Manuel de l'ICCA – Comptabilité;

« **porteurs de parts** » désigne les porteurs de parts;

« **porteurs de parts privilégiées** » désigne les porteurs de parts privilégiées;

« **régime de droits** » désigne le régime de droits des porteurs de parts modifié et mis à jour qui a été adopté par Artis le 19 mai 2011, tel qu'il peut être modifié ou mis à jour à l'occasion;

« **régime incitatif** » désigne le régime incitatif à base d'actions adopté par Artis le 19 mai 2011, tel qu'il est décrit plus en détail à la rubrique « Description de la structure du capital – Régime incitatif à base d'actions »;

« **régimes enregistrés** » ou « **régimes** » désigne, collectivement, les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite, des régimes de participation différée aux bénéfices, des régimes enregistrés d'épargne-études, des régimes enregistrés d'épargne-invalidité et des comptes d'épargne libre d'impôt, chacun au sens de la Loi de l'impôt, et les termes « **régime enregistré** » ou « **régime** » désigne l'un d'eux;

« **région du Grand Toronto** » désigne la région du Grand Toronto;

« **région métropolitaine des villes jumelles** » désigne la grande région métropolitaine de Minneapolis et St. Paul;

« **règles relatives aux EIPD** » désigne les modifications apportées aux dispositions de la Loi de l'impôt qui sont entrées en vigueur le 22 juin 2007, dans leur version modifiée, qui reflètent les modifications annoncées dans le cadre du « plan d'équité fiscale » proposé par le ministre des Finances du Canada le 31 octobre 2006, lesquelles modifient le traitement fiscal des « entités intermédiaires de placement déterminées », y compris les fiducies de revenu et les sociétés en commandite cotées en bourse, de même que le traitement fiscal de leurs porteurs de parts, de la manière décrite ci-après à la rubrique « Facteurs de risque – Règles relatives aux EIPD »;

« **RRDAP** » désigne le régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts daté du 9 juin 2006 qui a été instauré par Artis;

« **SLB** » désigne la superficie locative brute exprimée en pieds carrés;

« **société en commandite** » désigne AX L.P., société en commandite formée sous le régime des lois de la province du Manitoba aux termes de la convention de société en commandite;

« **TSX** » désigne la Bourse de Toronto;

« **valeur comptable brute** » ou « **VCB** » désigne, à tout moment, la valeur comptable nette consolidée des éléments d'actif consolidés d'Artis, en réintégrant le montant de l'amortissement cumulé des immeubles et de l'équipement, tel qu'il est déclaré dans le bilan et dans les notes y afférentes.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Les énoncés qui figurent dans la présente notice annuelle sont faits en date du 31 décembre 2012 ou à toute autre date pouvant être précisée dans l'énoncé. Sauf indication contraire, dans la présente notice annuelle, la mention de montants en dollars fait référence au dollar canadien.

Certains énoncés figurant dans la présente notice annuelle constituent des « énoncés prospectifs » qui reflètent les attentes de la direction concernant la croissance future, les résultats d'exploitation, le rendement, les perspectives et les occasions d'affaires d'Artis. Les souscripteurs éventuels ne doivent pas se fier indûment aux renseignements prospectifs. Tous les énoncés autres que les énoncés de faits historiques figurant ou intégrés par renvoi dans les présentes constituent des énoncés prospectifs, y compris les énoncés concernant le montant des distributions et le moment où elles seront versées et le rendement financier futur, la stratégie commerciale, les acquisitions éventuelles, les projets et les objectifs d'Artis. Ces énoncés prospectifs reflètent les attentes actuelles de la direction et sont fondés sur des renseignements mis à la disposition de la direction à l'heure actuelle. Les énoncés prospectifs comportent des incertitudes et des risques importants. Plusieurs facteurs pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement des résultats dont il est question dans les énoncés prospectifs, y compris les risques relatifs à la propriété de biens immobiliers, aux conditions économiques actuelles, aux financements par emprunts, aux fluctuations des taux d'intérêt, à la location, à la liquidité, à la concurrence, aux acquisitions futures d'immeubles, aux pertes générales non assurées, aux questions d'ordre environnemental, aux baux immobiliers et aux baux du dessus, au marché boursier, aux cours des titres d'Artis, aux règles relatives aux EIPD, aux modifications apportées à la législation et à l'admissibilité aux fins de placement, ainsi que d'autres facteurs de risque connexes, notamment les risques liés à la disponibilité des flux de trésorerie, aux fluctuations des distributions en espèces, à la nature des parts de fiducie, aux droits légaux rattachés aux parts de fiducie, aux restrictions sur les rachats, au défaut d'obtenir du financement supplémentaire, à la dilution, à la responsabilité des porteurs de parts, aux conflits d'intérêts éventuels, à la relation entre la direction et le personnel clé, aux modifications apportées à la législation, aux fiduciaires et à la direction, ainsi que les risques précis se rapportant aux parts privilégiées et les risques précis se rapportant aux débetures. Plus précisément, les acquisitions projetées dont il est question dans les présentes ou dans les documents qui y sont intégrés par renvoi sont, dans certains cas, subordonnées à des conditions qui pourraient ne pas être remplies et rien ne garantit que ces acquisitions seront réalisées.

La Loi de l'impôt renferme les règles relatives aux EIPD, qui s'appliquent aux EIPD et à leurs investisseurs, mais qui ne touchent pas les fiducies qui sont admissibles à l'exception visant les FPI. À la date de la présente notice annuelle, Artis est admissible à l'exception visant les FPI et compte le demeurer, de façon que les règles relatives aux EIPD ne s'appliqueront pas dans son cas. Dans le cas contraire, certaines déclarations qui figurent dans la présente notice annuelle et qui portent sur les règles relatives aux EIPD et sur l'exception visant les FPI par rapport à Artis et à ses porteurs de parts de fiducie ne seront plus pertinentes.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Aperçu

Artis a été formée le 8 novembre 2004 sous le régime des lois du Manitoba. Le 2 août 2012, elle a été convertie en fiducie de placement immobilier à capital fixe non dotée de la personnalité juridique régie par les lois de la province du Manitoba aux termes de la déclaration de fiducie.

Artis se consacre à créer de la valeur pour les porteurs de parts au moyen d'investissements dans des immeubles commerciaux de qualité (commerces de détail, immeubles de bureaux et industriels), et de la propriété de tels immeubles, dans certains marchés au Canada et aux États-Unis.

À l'heure actuelle, Artis détient ses immeubles directement ou indirectement par l'intermédiaire de la société en commandite. La société en commandite possède des immeubles situés au Canada par l'entremise de sociétés agissant en qualité de simples fiduciaires. La société en commandite possède des immeubles situés aux États-Unis par l'entremise d'une filiale américaine, qui est admissible à titre de fiducie de placement immobilier fermée (*non-public real estate investment trust*) pour l'application des lois fiscales fédérales américaines et qui possède les immeubles par l'entremise de sociétés en commandite américaines.

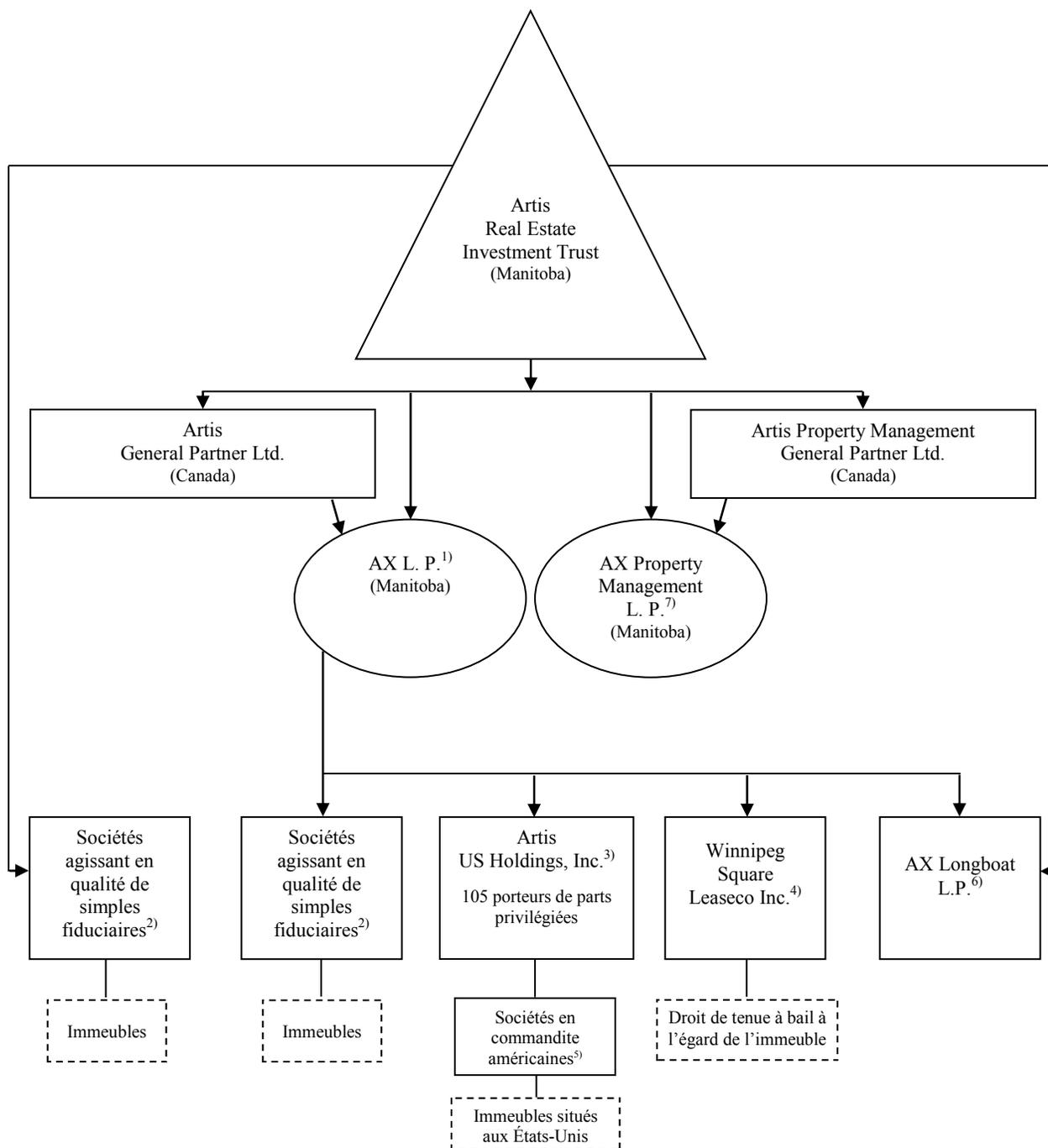
L'objectif principal d'Artis est de maximiser les rendements totaux pour les porteurs de parts, notamment en leur offrant une distribution au comptant mensuelle stable, fiable et avantageuse sur le plan fiscal qui est appelée à croître au fil du temps, ainsi que l'appréciation à long terme de la valeur des parts.

Artis est autorisée à émettre un nombre illimité de parts et de parts privilégiées sous forme de séries illimitées.

Les parts sont inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX, sous le symbole « AX.UN ». Les parts de série A, les parts de série C et les parts de série E, soit les trois séries de parts privilégiées qui sont en circulation à la date de la présente notice annuelle, sont inscrites aux fins de négociation sous les symboles « AX.PR.A », « AX.PR.U » et « AX.PR.E », respectivement. Les débentures de série F et les débentures de série G sont inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX sous les symboles « AX.DB.F » et « AX.DB.U », respectivement.

Bien qu'Artis soit une « fiducie de fonds commun de placement », tel que ce terme est défini dans la Loi de l'impôt, elle n'est pas un « organisme de placement collectif », au sens attribué à ce terme par la législation en valeurs mobilières applicable. Le siège social d'Artis est situé au 360 Main Street, bureau 300, Winnipeg (Manitoba) R3C 3Z3.

Structure organisationnelle



1) La société en commandite est une société en commandite formée sous le régime des lois de la province du Manitoba aux termes de la convention de société en commandite afin d'investir dans des biens et des éléments d'actif conformément à la déclaration de fiducie. Le commandité est le commandité de la société en commandite et est détenu en propriété exclusive par Artis. À l'heure actuelle, la société en commandite possède des parts de société en commandite de catégorie A détenues par Artis. Les porteurs de parts de société en commandite de catégorie A ont le droit de recevoir l'avis de convocation à toutes les assemblées des porteurs de parts de société en commandite de la société en commandite, d'y assister et d'y exercer leur droit de vote et ont le droit de recevoir des distributions en espèces. La société en commandite est également autorisée à émettre des parts de société en commandite échangeables à l'égard d'acquisitions d'immeubles, qui confèrent à leurs porteurs le droit de recevoir des distributions, calculées en fonction d'une part, qui ont la même valeur économique, dans la mesure du possible, que les distributions versées sur les parts et qui peuvent être échangées contre des parts, selon un ratio de un pour un, à tout moment et au gré du porteur, sous réserve de certaines conditions. Aucune part de société en commandite échangeable n'était en circulation à la date de la présente notice annuelle.

- 2) Artis ou la société en commandite a la propriété véritable, directement ou indirectement, de l'ensemble des immeubles d'Artis situés au Canada. Les sociétés agissant en qualité de simples fiduciaires sont constituées sous le régime de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, sauf dans un petit nombre de cas où elles sont constituées sous le régime des lois d'une province.
- 3) Artis U.S. Holdings Inc. a la propriété indirecte de la totalité des immeubles d'Artis situés aux États-Unis au 31 décembre 2012. Artis U.S. Holdings Inc. a émis 125 actions privilégiées, pour un prix d'achat global de 125 000 \$, aux résidents des États-Unis afin d'être admissible à titre de fiducie de placement immobilier fermée (*non-public real estate investment trust*) pour l'application des lois fiscales fédérales américaines. En raison de ce statut, Artis U.S. Holdings Inc. ne sera généralement pas assujettie à l'impôt sur le revenu des sociétés fédéral américain à l'égard du revenu net qu'elle distribue actuellement aux porteurs de titres. La société en commandite est l'unique actionnaire ordinaire d'Artis U.S. Holdings Inc. et elle a également la propriété de 500 actions privilégiées.
- 4) Winnipeg Square Leaseco Inc. a la propriété d'un droit de tenure à bail dans l'immeuble 360 Main Street, situé à Winnipeg, au Manitoba.
- 5) Artis U.S. Holdings Inc. est propriétaire de la totalité de ses immeubles par l'entremise de sociétés en commandite formées sous le régime des lois de l'État du Delaware. Artis U.S. Holdings, Inc. est l'unique commanditaire de ces sociétés en commandite américaines.
- 6) AX LP détient 35 % et Artis REIT détient 15 % des parts de société en commandite de AX Longboat L.P. AX Longboat L.P. est propriétaire de Centrepoint, qui est située à Winnipeg, au Manitoba.
- 7) AX Property Management L.P. est une société en commandite formée sous le régime des lois de la province du Manitoba aux termes d'une convention de société en commandite datée du 27 septembre 2011. Artis Property Management General Partner Ltd. est le commandité d'AX Property Management L.P. et est détenue en propriété exclusive par Artis. Artis est le propriétaire de l'ensemble des parts de société en commandite émises par AX Property Management L.P.

Objectif et stratégies

Objectif

Artis est une fiducie de placement immobilier canadienne diversifiée qui investit dans des immeubles de bureaux, des immeubles industriels et des immeubles de commerces de détail. Depuis 2004, Artis a mis en application une stratégie de croissance vigoureuse mais prudente, en constituant un portefeuille d'immeubles commerciaux aux États-Unis et au Canada, principalement dans l'Ouest canadien. Les immeubles commerciaux d'Artis comptent une superficie locative de 23,4 millions de pieds carrés répartie dans 220 immeubles. La superficie locative par catégorie d'actifs est composée approximativement à 18,3 % d'immeubles de commerces de détail, à 32,1 % d'immeubles de bureaux et à 49,6 % d'immeubles industriels. Les actifs du portefeuille sont situés en Colombie-Britannique à 7,9 %, en Alberta à 25,7 %, en Saskatchewan à 5,1 %, au Manitoba à 15,4 %, en Ontario à 16,0 % et aux États-Unis à 29,9 %.

L'objectif principal d'Artis est de maximiser les rendements totaux pour les porteurs de parts, qui comprennent une distribution au comptant mensuelle stable, fiable et avantageuse sur le plan fiscal ainsi que l'appréciation à long terme de la valeur des parts.

Notre stratégie

Artis applique plusieurs stratégies clés afin d'atteindre son objectif principal :

Diversification du portefeuille. Artis cherche à stabiliser ses flux de trésorerie en appliquant une stratégie de diversification. Les immeubles commerciaux sont bien diversifiés parmi les catégories d'actifs industriels, de détail et de bureaux. De plus, le portefeuille d'Artis est diversifié sur le plan géographique; les immeubles sont situés d'un bout à l'autre de l'Ouest canadien ainsi qu'en Ontario et dans certains marchés aux États-Unis.

Expansion du portefeuille. Artis cherche à accroître ses flux de trésorerie en tirant et en affectant de façon efficace des capitaux provenant d'occasions d'acquisitions de haute qualité et de valeur croissante dans certains marchés cibles, ainsi que d'occasions de renforcement ou d'aménagement à rendement élevé qui sont contenues dans le portefeuille d'immeubles.

Gérer pour créer de la valeur. Artis cherche à créer de la valeur en gérant activement les actifs en portefeuille, en profitant de l'expérience et du savoir-faire de son équipe de direction. Artis se concentre sur la maximisation à long terme de la valeur du portefeuille et des flux de trésorerie, la création de valeurs supplémentaires au moyen de dispositions d'actifs à des prix forts et le réinvestissement et le repositionnement constant du portefeuille dans des marchés à plus forte croissance. Artis cherche à créer de la valeur en choisissant et en dirigeant des équipes efficaces de gestion d'immeubles dans les marchés locaux, qui comprennent l'importance d'entretenir des liens avec les locataires actuels, d'atteindre des loyers optimaux tout en maintenant des taux d'occupation élevés, et à s'assurer que les immeubles sont bien entretenus selon des coûts d'exploitation qui correspondent au marché local.

ÉVOLUTION GÉNÉRALE DES ACTIVITÉS

Le texte qui suit est un résumé de l'évolution générale des activités d'Artis au cours des trois derniers exercices.

Acquisitions de 2010

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2010, Artis a acquis un total de 37 immeubles et une participation restante de 62 % dans l'immeuble situé au 360 Main Street, ce qui a augmenté la superficie locative brute (la « SLB ») du portefeuille d'environ 5,8 millions de pieds carrés. Le prix d'acquisition global s'est élevé à environ 763,0 millions de dollars et 121,2 millions de dollars américains, tel qu'il est établi dans le tableau ci-après. Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet des immeubles d'Artis, veuillez vous reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » ci-après.

Date d'acquisition	Catégorie d'actifs	Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB acquise	Participation	Année de construction ou de réaménagement	Prix d'acquisition ¹⁾
14 janvier	Détail	Westbank Zellers ²⁾	Westbank/West Kelowna (C.-B.)	105 670	100 %	1995	10 000 000 \$
29 janvier	Industriel	Maple Leaf Building	Saskatoon (Sask.)	163 418	100 %	2008	25 500 000
29 janvier	Industriel	Sherwood Centre	Edmonton (Alb.)	162 860	100 %	1998	13 300 000
30 mars	Industriel	Portefeuille d'immeubles industriels de l'Alberta ³⁾	Acheson, Calgary et Edmonton (Alb.)	811 307	100 %	2003-2009	85 200 000
31 mars	Détail	Westbank Hub Centre North ²⁾	Westbank/West Kelowna (C.-B.)	124 862	50 %	2008	24 300 000
1 ^{er} avril	Détail	Sunrise Towne Square	Spruce Grove (Alb.)	111 995	100 %	2006	22 700 000
12 avril	Détail	Visions Building	Calgary (Alb.)	50 045	100 %	1981/2009	11 300 000
15 avril	Détail	Tamarack Centre	Cranbrook (C.-B.)	290 294	100 %	1977	26 200 000
14 mai	Détail	Eagle Ridge Corner	Fort McMurray (Alb.)	12 654	100 %	2009	5 800 000
26 mai	Bureaux	Production Court	Burnaby (C.-B.)	297 801	100 %	1992/1999	64 000 000
15 juin	Détail	Grande Prairie Power Centre	Grande Prairie (Alb.)	140 207	100 %	2008/2009	43 700 000
30 juin	Bureaux	DSI Building	New Brighton, MN	115 666	100 %	2008	17 900 000 US
30 juin	Bureaux	360 Main Street / Winnipeg Square ⁴⁾	Winnipeg (Man.)	373 324	100 %	1979/1999	94 700 000
13 août	Détail	Uplands Common	Lethbridge (Alb.)	53 392	100 %	2003	12 520 000
13 septembre	Bureaux	1045 Howe Street	Vancouver (C.-B.)	101 146	100 %	1974-2007	38 000 000
30 septembre	Détail	Pembina Village Mall	Winnipeg (Man.)	132 259	100 %	1985/1994/2007	24 800 000
30 septembre	Détail	St. Vital Square	Winnipeg (Man.)	116 353	100 %	1986/2008	27 700 000
1 ^{er} octobre	Bureaux	Cancross Court	Mississauga (Ont.)	143 877	100 %	1988/2000	29 500 000
15 octobre	Industriel	Horizon II	Calgary (Alb.)	95 542	100 %	1982	7 600 000
15 octobre	Industriel	Letourneau Centre	Edmonton (Alb.)	97 743	100 %	1977	9 300 000
15 octobre	Bureaux	Meadowvale Office	Mississauga (Ont.)	99 869	100 %	2009	29 150 000
20 octobre	Détail	Furniture Plus Building	Fort McMurray (Alb.)	21 490	100 %	1977/2002	5 680 000
22 octobre	Industriel	Maple Grove Industriel Center (Caterpillar Building)	Maple Grove, MN	174 901	100 %	1974/2010	10 600 000 US
29 octobre	Industriel	Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – Tranche I ⁵⁾	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	776 925	100 %	1977/2008	39 800 000 US
12 novembre	Industriel	Portefeuille Dunwin	Mississauga (Ont.)	157 531	100 %	1986/1988	17 000 000
18 novembre	Bureaux	Humana Building	Glendale, AZ	106 418	100 %	2007	14 800 000 US
1 ^{er} décembre	Bureaux	Concorde Corporate Centre	Toronto (Ont.)	545 503	100 %	1988/1991	87 000 000
22 décembre	Détail	Poco Place	Port Coquitlam (C.-B.)	163 844	100 %	1980/2003	48 000 000

Date d'acquisition	Catégorie d'actifs	Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB acquise	Participation	Année de construction ou de réaménagement	Prix d'acquisition ¹⁾
30 décembre	Bureaux	Hartford Corporate Plaza	New Hartford, NY	122 760	100 %	2008	17 600 000 US
30 décembre	Bureaux	Mosaic Office Building	Tampa, FL	107 463	100 %	2009	20 500 000 US
Total				5 777 143			884 150 000 \$

- 1) Sauf indication contraire, il s'agit des prix d'acquisition en dollars canadiens, compte non tenu des frais de clôture et des rajustements.
- 2) Artis a acquis un intérêt à bail dans ces immeubles.
- 3) Le portefeuille d'immeubles industriels de l'Alberta se compose de deux immeubles à locataires unique et de deux immeubles à locataires multiples.
- 4) Le 30 avril 2010, Artis a acquis la participation restante de 62 % dans cet immeuble ainsi que le garage aérien adjacent. Simultanément à la clôture de ces opérations, un intérêt franc à l'égard de la totalité de l'immeuble 360 Main/Winnipeg Square a été acquis. La SLB déclarée de 373 324 pieds carrés tient compte de la quote-part supplémentaire de la superficie locative brute totale de l'immeuble acquise dans le cadre de cette opération, portant ainsi la quote-part de la SLB à 100 %, soit 602 086 pieds carrés, après la clôture.
- 5) Le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 1^{re} tranche comprend six immeubles, dont l'un a par la suite été vendu le 15 septembre 2012.

Acquisitions et dispositions de 2011

Acquisitions

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2011, Artis a acquis un total de 32 immeubles, ce qui a augmenté la SLB du portefeuille d'environ 4,6 millions de pieds carrés. Le prix d'acquisition global s'est élevé à environ 418,9 millions de dollars et 258,1 millions de dollars américains, tel qu'il est établi dans le tableau ci-après. Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet des immeubles d'Artis, veuillez vous reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » ci-après.

Date d'acquisition	Catégorie d'actifs	Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB acquise	Participation	Année de construction ou de réaménagement	Prix d'acquisition ¹⁾
7 janvier	Industriel	ADT Building	Calgary (Alb.)	30 932	100 %	1975	7 500 000 \$
7 janvier	Industriel	Dominion Construction Building	Calgary (Alb.)	17 187	100 %	1966	3 100 000
28 février	Bureaux	EMC Building	Edmonton (Alb.)	28 520	100 %	1981/1982	7 400 000
31 mars	Bureaux	Stinson Office Park	Minneapolis, MN	307 045	100 %	1964/2009	44 000 000 US
31 mars	Industriel	Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – Tranche II ²⁾	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	1 508 193	100 %	1964/2007	73 150 000 US
15 avril	Bureaux	Cara Foods Building	Vaughan (Ont.)	50 199	50 %	2008	21 000 000
29 avril	Industriel	3M Distribution Facility	Milton (Ont.)	318 805	100 %	2009	39 300 000
27 mai	Bureaux	1165 Kenaston	Ottawa (Ont.)	180 689	100 %	2002	21 500 000
31 mai	Détail	Victoria Square Shopping Centre	Regina (Sask.)	290 627	100 %	1982/1998	48 950 000
31 mai	Détail	Portefeuille d'immeubles de détail Ryan ³⁾	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	110 333	100 %	2005/2011	28 300 000 US
1 ^{er} juin	Bureaux	605 Waterford Park	Minneapolis, MN	204 417	100 %	1989	25 073 500 US
10 juin	Détail	2190 McGillivray Boulevard ⁴⁾	Winnipeg, (Man.)	42 725	100 %	2005/2011	13 000 000
28 juin	Bureaux	415 Yonge Street	Toronto (Ont.)	191 880	100 %	1974	49 700 000
30 juin	Bureaux	Union Hills Office Plaza	Phoenix, AZ	142 773	100 %	2007	27 075 000 US
30 juin	Industriel	201 Westcreek Boulevard	Brampton (Ont.)	301 113	100 %	1999	34 420 000
6 juillet	Industriel	Plymouth Corporate Campus	Plymouth, MN	83 617	100 %	1979/2004	5 800 000
26 juillet	Bureaux	Stampede Station	Calgary (Alb.)	162 502	100 %	2009	90 000 000
31 août	Bureaux	MTS Place	Winnipeg, (Man.)	274 712	100 %	1975/1985	55 800 000

Date d'acquisition	Catégorie d'actifs	Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB acquise	Participation	Année de construction ou de réaménagement	Prix d'acquisition ¹⁾
15 septembre	Industriel	7499 East Paradise Lane	Scottsdale, AZ	98 555	100 %	1999	21 400 000
22 décembre	Bureaux	Two MarketPointe	Minneapolis, MN	249 111	100 %	2008	60 559 368 US
Total				4 593 935			677 027 868 \$

- 1) Sauf indication contraire, il s'agit des prix d'acquisition en dollars canadiens, compte non tenu des frais de clôture et des rajustements.
- 2) Le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 2^e tranche comprend neuf immeubles.
- 3) Le portefeuille d'immeubles de détail Ryan comprend quatre immeubles dont la superficie locative s'établit à 110 333 pieds carrés ainsi qu'un bail foncier visant 398 529 pieds carrés conclu avec Home Depot.
- 4) L'immeuble situé au 2190 McGillivray Boulevard a été acquis sous le nom d'immeuble McGillivray Cineplex.

Dispositions

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2011, Artis a disposé d'un total de deux immeubles, tel qu'il est établi dans le tableau ci-après.

Date de disposition	Catégorie d'actifs	Nom de l'immeuble	Emplacement	Prix de vente ¹⁾
7 mars	Industriel	2030 Notre Dame Avenue	Winnipeg (Man.)	7 000 000 \$
15 septembre	Industriel	Rogers Distribution Centre ²⁾	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	6 900 000 US
Total				13 900 000 \$

- 1) Sauf indication contraire, il s'agit du prix de vente, en dollars canadiens, compte non tenu des frais de clôture et des rajustements.
- 2) L'immeuble Rogers Distribution Centre était l'un des six immeubles qui composaient le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 1^{re} tranche acquis en 2010.

Acquisitions et dispositions de 2012

Acquisitions

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2012, Artis a acquis un total de 58 immeubles, ce qui a augmenté la SLB du portefeuille d'environ 6,3 millions de pieds carrés. Le prix d'acquisition global s'est élevé à 694,0 millions de dollars et 288,6 millions de dollars américains, tel qu'il est établi dans le tableau ci-après. Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet des immeubles d'Artis, veuillez vous reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » ci-après.

Date d'acquisition	Catégorie d'actifs	Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB acquise	Participation	Année de construction ou de réaménagement	Prix d'acquisition ¹⁾
31 janvier	Bureaux	North 48 Commercial Complex	Saskatoon (Sask.)	63 571	100 %	2008	18 400 000 \$
24 février	Industriel	Aluma Systems Building	Edmonton (Alb.)	65 000	100 %	2011	17 495 000
29 mars	Bureaux	GSA Phoenix Professional Building	Phoenix, AZ	210 202	100 %	2012	75 000 000 US
16 avril	Détail	Westbank Hub Centre North ²⁾³⁾	Westbank/West Kelowna (C.-B.)	61 349	75 %	2008	14 200 000
23 avril	Détail	Linden Ridge Shopping Centre	Winnipeg (Man.)	100 875	100 %	2001/2006/2009/2011	32 000 000
30 avril	Bureaux	Trimac House	Calgary (Alb.)	238 087	100 %	1981/1982	100 907 000
30 avril	Détail	Crowfoot Corner	Calgary (Alb.)	51 048	100 %	1987/1991	35 500 000
25 mai	Bureaux	MAX at Kierland	Scottsdale, AZ	258 312	100 %	2008	79 000 000 US
11 juin	Bureaux	Portefeuille d'immeubles de bureaux LaSalle ⁴⁾	Calgary (Alb.)	495 621	100 %	1964/1998	185 000 000
14 juin	Détail	Hilton Whistler Resort	Whistler (C.-B.)	31 873	85 %	1982/2005	26 775 000

Date d'acquisition	Catégorie d'actifs	Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB acquise	Participation	Année de construction ou de réaménagement	Prix d'acquisition ¹⁾
6 juillet	Industriel	Portefeuille d'immeubles industriels RER ⁵⁾	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	500 524	100 %	1999/2007	38 000 000 US
17 juillet	Industriel	Portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto ⁶⁾	Région du Grand Toronto (Ont.)	1 104 080	100 %	1980/1999	95 483 000
16 août	Détail	Westbank Hub Shopping Centre ³⁾	Westbank/West Kelowna (C.-B.)	134 315	75 %	2006	29 287 500
27 août	Industriel	201 Edson Street	Saskatoon (Sask.)	105 600	100 %	1976/1979	9 600 000
20 septembre	Industriel	Portefeuille Meadowvale Gateway ⁷⁾	Mississauga (Ont.)	376 736	100 %	1980/1981	33 500 000
26 octobre	Industriel	Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis II ⁸⁾	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	1 989 746	100 %	1969/2004	96 550 000 US
31 octobre	Détail	Namao South	Edmonton (Alb.)	108 018	100 %	2011	51 000 000
22 novembre	Industriel	Portefeuille de l'ouest de la région du Grand Toronto ⁹⁾	Région du Grand Toronto (Ont.)	296 795	100 %	1975/1985	26 500 000
30 novembre	Détail	Circle West	Saskatoon (Sask.)	74 156	100 %	1975/2012	18 350 000
Total				6 265 908			982 547 500 \$

- 1) Sauf indication contraire, il s'agit du prix d'acquisition en dollars canadiens, compte non tenu des frais de clôture et des rajustements.
- 2) Artis a acquis une participation supplémentaire de 25 % dans cet immeuble dans le cadre d'une opération dont la clôture s'est faite en deux temps, soit le 16 avril 2012 et le 11 octobre 2012. La SLB déclarée tient compte de la quote-part de la SLB totale de l'immeuble qui a été acquise dans le cadre de cette opération, qui a porté la quote-part de la SLB à 75%.
- 3) Artis a acquis un droit de tenure à bail à l'égard de ces immeubles.
- 4) Le portefeuille d'immeubles de bureaux LaSalle compte quatre immeubles.
- 5) Le portefeuille d'immeubles industriels RER compte quatre immeubles.
- 6) Le portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto compte 17 immeubles, dont un immeuble qui a été vendu le 12 octobre 2012.
- 7) Le portefeuille Meadowvale Gateway compte cinq immeubles industriels.
- 8) Le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis II compte 11 immeubles.
- 9) Le portefeuille de l'ouest de la région du Grand Toronto compte cinq immeubles industriels.

Dispositions

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2012, Artis a disposé d'un total de un immeuble, tel qu'il est établi dans le tableau ci-après.

Date de disposition	Catégorie d'actifs	Nom de l'immeuble	Emplacement	Prix de vente ¹⁾
12 octobre	Industriel	112 Pennsylvania ²⁾	Région du Grand Toronto (Ont.)	2 900 000 \$
Total				2 900 000 \$

- 1) Il s'agit du prix de vente, compte non tenu des frais de clôture et des rajustements.
- 2) L'immeuble 112 Pennsylvania est un immeuble d'une superficie de 24 187 pieds carrés qui a été acquis en juillet 2012 dans le cadre de l'acquisition du portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

Aperçu du portefeuille

En date du 31 décembre 2012, le portefeuille d'Artis était composé de 220 immeubles productif de revenus d'une superficie locative brute totalisant 23,4 millions de pieds carrés. En ne tenant pas compte des immeubles qui sont en voie de réaménagement, le taux d'occupation du portefeuille s'élevait à 95,16 % au 31 décembre 2012.

Portefeuille canadien par province¹⁾

Emplacement	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB (en milliers)	% de la SLB	Taux d'occupation
Colombie-Britannique	16	1 771	7,7 %	95,3 %
Alberta	64	6 010	26,0 %	96,9 %
Saskatchewan	16	1 181	5,1 %	99,0 %
Manitoba	38	3 388	14,7 %	96,6 %
Ontario	35	3 745	16,2 %	96,4 %
Total	169	16 095	69,7 %	96,7 %

1) En ne tenant pas compte des immeubles ou de la superficie locative brute en voie de réaménagement.

Portefeuille américain par État

Emplacement	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB (en milliers)	% de la SLB	Taux d'occupation
Arizona	5	816	3,5 %	96,1 %
Floride	1	107	0,5 %	100,0 %
Minnesota	40	5 944	25,8 %	92,3 %
New York	1	123	0,5 %	100,0 %
Total	47	6 990	30,3 %	93,0 %

Portefeuille canadien par catégorie d'actifs¹⁾

Catégorie d'actifs	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB (en milliers)	% de la SLB	Taux d'occupation
Bureaux	39	5 664	24,1 %	95,5 %
Détail	54	4 172	17,9 %	96,4 %
Industriel	76	6 259	26,8 %	98,0 %
Total	169	16 095	68,8 %	96,7 %

1) En ne tenant pas compte des immeubles ou de la superficie locative brute en voie de réaménagement.

Portefeuille américain par catégorie d'actifs

Catégorie d'actifs	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB (en milliers)	% de la SLB	Taux d'occupation
Bureaux	10	1 814	7,8 %	94,3 %
Détail	5	110	0,5 %	95,2 %
Industriel	32	5 066	21,6 %	92,4 %
Total	47	6 990	29,9 %	93,0 %

Immeubles en voie de réaménagement

Au 31 décembre 2012, quatre immeubles et une section d'immeuble étaient en voie de réaménagement, ce qui représentait une superficie locative totale de 290 390 pieds carrés, tel qu'il est indiqué dans le tableau ci-dessous.

Nom de l'immeuble	Catégorie d'actifs	Emplacement	Quote-part de la SLB	Taux d'occupation et engagements ¹⁾
North City Centre ²⁾	Bureaux	Edmonton (Alb.)	19 161	47,2 %
1595 Buffalo Place	Industriel	Winnipeg (Man.)	73 396	42,3 %
Cliveden Building	Industriel	Delta (C.-B.)	69 638	0,00 %
27-81 Plymouth Street	Industriel	Winnipeg, (Man.)	91 196	58,0 %
8-30 Plymouth Street	Industriel	Winnipeg (Man.)	36 999	43,8 %

- 1) Comprend les engagements visant les baux pour les locaux vacants qui sont pris au 31 décembre 2012.
- 2) En 2011, un immeuble de bureaux d'une superficie totale de 19 161 pieds carrés a été construit sur un excédent de terrain situé au North City Center. Seule la SLB de cet immeuble de bureaux est en voie de réaménagement en attendant la stabilisation de la structure de l'immeuble.

Immeubles en cours de construction

En 2012, Artis a conclu une convention de coentreprise visant l'aménagement de l'immeuble Centrepont, un nouveau centre commercial mixte qui se trouvera dans le district des sports, de l'accueil et du divertissement du centre-ville de Winnipeg, en face du MTS Centre, l'aréna de la ville. La superficie locative de l'immeuble Centrepont devrait s'établir à environ 130 375 pieds carrés lorsque toutes les phases d'aménagement seront terminées. Les plans pour l'aménagement de la première phase comprennent une superficie locative d'environ 97 936 pieds carrés ainsi qu'une tour de bureaux de cinq étages conforme à la certification LEED Argent, y compris un étage destiné au commerce de détail au rez-de-chaussée, ainsi qu'un parc de stationnement abrité adjacent de quatre étages. Les plans du complexe prévoient également la construction d'un hôtel, mais Artis ne participera pas à son aménagement ni n'en sera propriétaire.

Artis détient une participation de 50 % dans ce projet. Pendant les travaux d'aménagement, qui devraient commencer ce printemps et se terminer en septembre 2014, Artis fera un apport de capital au projet pouvant atteindre 10,0 millions de dollars. En 2012, son apport se chiffrait à 2 487 885 \$.

Immeubles de bureaux

Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB	Participation	Taux d'occupation	Année de construction ou de réaménagement
1045 Howe Street	Vancouver (C.-B.)	101 224	100 %	96,0 %	1974
1165 Kenaston Street	Ottawa (Ont.)	180 689	100 %	100,0 %	2002
360 Main Street ¹⁾	Winnipeg (Man.)	545 059	100 %	98,1 %	1979
415 Yonge Street	Toronto (Ont.)	191 880	100 %	99,2 %	1974
417-14 th Street Building	Calgary (Alb.)	17 517	100 %	100,0 %	1981
488 Albert Street	Nanaimo (C.-B.)	30 278	100 %	100,0 %	1994
605 Waterford Park	Minneapolis, MN	204 417	100 %	81,2 %	1989
6475 Metral Drive	Nanaimo (C.-B.)	38 151	100 %	100,0 %	1992
Alpine Building ²⁾	Calgary (Alb.)	53 288	100 %	100,0 %	1964/1998
Birchcliff Energy Building	Calgary (Alb.)	68 069	100 %	100,0 %	1978/2002
Britannia Building	Calgary (Alb.)	133 107	100 %	86,5 %	1958/années 1960/ années 1970
Campana Place	Calgary (Alb.)	49 523	100 %	100,0 %	1982
Canadian Centre ²⁾	Calgary (Alb.)	156 402	100 %	96,0 %	1985
Cancross Court	Mississauga (Ont.)	143 878	100 %	68,9 %	1988
Cara Foods Building	Vaughan (Ont.)	50 199	50 %	100,0 %	2008
CDI College	Winnipeg (Man.)	24 300	100 %	100,0 %	1912/2005
Centre 15 Building	Calgary (Alb.)	75 982	100 %	98,1 %	1982/1999
Centre 70 Building	Calgary (Alb.)	112 479	85 %	88,6 %	1977
Concorde Corporate Centre	Toronto (Ont.)	547 441	100 %	93,9 %	1988
DSI Building	New Brighton, MN	115 666	100 %	100,0 %	2008
Eau Claire Place II ²⁾	Calgary (Alb.)	139 120	100 %	100,0 %	1980

Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB	Participation	Taux d'occupation	Année de construction ou de réaménagement
EMC Building	Edmonton (Alb.)	28 520	100 %	100,0 %	1981/1982
Ford Tower ²⁾	Calgary (Alb.)	148 053	100 %	80,0 %	1976
Grain Exchange Building	Winnipeg (Man.)	235 996	100 %	90,4 %	1906/2002
GSA Phoenix Professional Office Building	Phoenix, AZ	210 202	100 %	100,0 %	2012
Hamilton Building	Winnipeg (Man.)	66 194	100 %	100,0 %	1918/2001
Hartford Corporate Plaza	New Hartford, NY	122 760	100 %	100,0 %	2008
Heritage Square	Calgary (Alb.)	309 919	100 %	98,0 %	1981
Hillhurst Building	Calgary (Alb.)	62 882	100 %	86,6 %	1966/1979
Humana Building	Glendale, AZ	106 418	100 %	100,0 %	2007
Johnston Terminal	Winnipeg (Man.)	73 255	100 %	100,0 %	1929/1993
Kincaid Building	Burnaby (C.-B.)	91 220	50 %	100,0 %	1986/1999
MAX at Kierland	Scottsdale, AZ	258 312	100 %	90,2 %	2008
Meadowvale Office	Mississauga (Ont.)	99 869	100 %	91,7 %	2009
Millennium Centre	Red Deer (Alb.)	148 401	100 %	96,6 %	2000
Mosaic Office Building	Tampa, FL	107 463	100 %	100,0 %	2009
MTS Call Centre	Winnipeg (Man.)	75 986	100 %	100,0 %	2007
MTS Place	Winnipeg (Man.)	274 712	100 %	100,0 %	1975/1985
North 48 Commercial Centre	Saskatoon (Sask.)	63 572	100 %	100,0 %	2008
North City Centre ³⁾	Edmonton (Alb.)	19 161	100 %	47,2 %	2011
Northwest Centre I & II	Calgary (Alb.)	81 416	100 %	94,8 %	1981
Poco Place ⁴⁾	Port Coquitlam (C.-B.)	73 057	100 %	96,2 %	1980
Production Court	Burnaby (C.-B.)	298 554	100 %	99,0 %	1992
Sierra Place	Calgary (Alb.)	89 927	100 %	75,3 %	1958/années 1970
Stampede Station	Calgary (Alb.)	162 502	100 %	100,0 %	2009
Stinson Office Park	Minneapolis, MN	305 045	100 %	97,0 %	1964/2009
TransAlta Place	Calgary (Alb.)	336 041	100 %	100,0 %	1965/1971/1983/ 2000
Trimac House	Calgary (Alb.)	238 087	100 %	98,7 %	1981/1982
Two MarketPointe	Minneapolis, MN	240 777	100 %	90,2 %	2008
Union Hills Office Plaza	Phoenix, AZ	142 773	100 %	95,6 %	2007
Willingdon Green	Burnaby (C.-B.)	46 782	100 %	83,8 %	1985/2009

- 1) L'immeuble 360 Main Street est considéré comme un immeuble de bureaux même s'il comprend une grande superficie de commerces de détail. Le tableau qui précède ne comprend que la SLB des espaces de bureaux.
- 2) Cet immeuble a été acquis en tant que l'un des quatre immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles de bureaux LaSalle en 2012
- 3) L'immeuble North City Center est considéré comme un immeuble de commerces de détail même s'il comprend une grande superficie de bureaux. Le tableau qui précède ne comprend que la SLB des espaces de bureaux.
- 4) L'immeuble Poco Place est considéré comme un immeuble de commerces de détail même s'il comprend une grande superficie de bureaux. Le tableau qui précède ne comprend que la SLB des espaces de bureaux.

Immeubles de commerces de détail

Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB	Participation	Taux d'occupation	Année de construction ou de réaménagement
100 Signal Road	Fort McMurray (Alb.)	14 000	100 %	100,0 %	1988
2190 McGillivray Boulevard	Winnipeg (Man.)	61 293	100 %	100,0 %	2005/2011
6461 Metral Drive	Nanaimo (C.-B.)	53 953	100 %	40,9 %	1999
Aulds Corner	Nanaimo (C.-B.)	36 380	100 %	100,0 %	1997-2000
Brick Centre	Grande Prairie (Alb.)	46 313	100 %	100,0 %	2003-2006
Canarama Mall	Saskatoon (Sask.)	65 916	100 %	100,0 %	1971/1989/ 2005
Capital City Centre	Regina (Sask.)	44 208	100 %	100,0 %	1998/2003
Circle 8 Centre	Saskatoon (Sask.)	77 894	100 %	95,3 %	1991-1993
Circle West	Saskatoon (Sask.)	74 157	100 %	100,0 %	1975/2011/2012
Clareview Town Centre	Edmonton (Alb.)	63 742	100 %	87,7 %	1996/1997
Crowfoot Corner	Calgary (Alb.)	51 048	100 %	98,2 %	1987/1991
Delta Shoppers Mall	Delta (C.-B.)	74 696	100 %	96,9 %	1972/2004
Eagle Ridge Corner	Fort McMurray (Alb.)	12 654	100 %	100,0 %	2009
East Landing Mall	Regina (Sask.)	40 913	100 %	93,2 %	1996
East Landing Plaza	Regina (Sask.)	24 218	100 %	95,5 %	1997

Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB	Participation	Taux d'occupation	Année de construction ou de réaménagement
Edson Shoppers	Edson (Alb.)	20 390	100 %	100,0 %	2007
Estevan Sobeys	Estevan (Sask.)	38 110	100 %	100,0 %	2002
Fleet Street Crossing	Regina (Sask.)	37 736	100 %	100,0 %	1976/2000/2001
Furniture Plus Building	Fort McMurray (Alb.)	21 508	100 %	100,0 %	1977/2002
Gateway Power Centre	Grande Prairie (Alb.)	61 274	100 %	72,6 %	1998/1999
Grande Prairie Power Centre	Grande Prairie (Alb.)	139 981	100 %	100,0 %	2008/2009
Hilton Whistler Resort	Whistler (C.-B.)	31 873	85 %	91,1 %	1982/2005
Horizon Heights	Calgary (Alb.)	73 526	100 %	92,9 %	1985/2000
King Edward Centre	Coquitlam (C.-B.)	81 647	100 %	92,3 %	1997/2003
Liberton Square	St. Albert (Alb.)	20 691	100 %	100,0 %	1974/1999/2003
Linden Ridge Shopping Centre	Winnipeg (Man.)	100 875	100 %	91,2 %	2001/2006/2009/2011
Moose Jaw Sobeys	Moose Jaw (Sask.)	38 127	100 %	100,0 %	2002
Namao South	Edmonton (Alb.)	108 018	100 %	96,5 %	2008-2011
North City Centre ¹⁾	Edmonton (Alb.)	108 738	100 %	100,0 %	1984/2009/2011
Northern Lights Shopping Centre I	Fort McMurray (Alb.)	18 350	100 %	100,0 %	1997/1998
Northern Lights Shopping Centre II	Fort McMurray (Alb.)	30 407	100 %	100,0 %	1997
Pembina Village Mall	Winnipeg, MB	132 259	100 %	98,8 %	1985/1994
Poco Place ²⁾	Port Coquitlam (C.-B.)	90 655	100 %	99,3 %	1980
Reenders Square	Winnipeg (Man.)	65 780	100 %	98,5 %	1998
Portefeuille d'immeubles de détail Ryan (5 immeubles)	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	110 332	100 %	95,2 %	2006-2010
Sears Centre	Grande Prairie (Alb.)	130 797	100 %	93,7 %	1994/2008/2009
Shoppers Landmark Centre	Regina (Sask.)	48 834	100 %	100,0 %	2003
Signal Centre	Fort McMurray (Alb.)	14 797	100 %	100,0 %	1999-2006
Southview Centre	Medicine Hat (Alb.)	162 062	100 %	97,2 %	1973/2000
Southwood Corner	Calgary (Alb.)	122 334	100 %	99,1 %	1964/1992/2000
St. Vital Square	Winnipeg (Man.)	116 353	100 %	100,0 %	1986
Strathcona Shoppers Centre	Regina (Sask.)	21 910	100 %	100,0 %	2004
Sunridge Home Outfitters	Calgary (Alb.)	50 905	100 %	100,0 %	2000
Sunridge Spectrum	Calgary (Alb.)	129 471	100 %	99,1 %	2000/2001
Sunrise Towne Square	Spruce Grove (Alb.)	111 995	100 %	100,0 %	2006
Tamarack Centre	Cranbrook (C.-B.)	290 276	100 %	94,3 %	1977
Tide Centre	Fort McMurray (Alb.)	18 206	100 %	100,0 %	1992
Uplands Common	Lethbridge (Alb.)	53 392	100 %	100,0 %	2003
Victoria Square Shopping Centre	Regina (Sask.)	297 502	100 %	98,7 %	1982/2000
Visions Building	Calgary (Alb.)	50 045	100 %	100,0 %	1981
West Landing Mall	Regina (Sask.)	39 024	100 %	100,0 %	1998
Westbank Hub Centre North	Westbank/West Kelowna (C.-B.)	192 617	75 %	96,9 %	2008
Westbank Hub Shopping Centre	Westbank/West Kelowna (C.-B.)	134 317	75 %	100,0 %	2006
Westbank Zellers	Westbank/West Kelowna (C.-B.)	105 670	100 %	100,0 %	1995
Winnipeg Square ³⁾	Winnipeg (Man.)	56 975	100 %	86,5 %	1979
Woodlands Centre	Fort McMurray (Alb.)	63 426	100 %	94,2 %	1997/1998

- 1) L'immeuble North City Center est considéré comme un immeuble de commerces de détail même s'il comprend une grande superficie d'espaces de bureaux. Le tableau qui précède ne comprend que la SLB des commerces de détail.
- 2) L'immeuble Poco Place est considéré comme un immeuble de commerces de détail même s'il comprend une grande superficie d'espace de bureaux. Le tableau qui précède ne comprend que la SLB des commerces de détail.
- 3) L'immeuble Winnipeg Square est la galerie marchande adjacente à l'immeuble de bureaux 360 Main Street. Le tableau qui précède ne comprend que la SLB des commerces de détail.

Immeubles industriels

Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB	Participation	Taux d'occupation	Année de construction ou de réaménagement
3M Distribution Facility	Milton (Ont.)	318 805	100 %	100,0 %	2009
201 Edson Street	Saskatoon (Sask.)	105 600	100 %	100,0 %	1976/1979
201 Westcreek Boulevard	Brampton (Ont.)	301 113	100 %	100,0 %	1999
7499 East Paradise Lane	Scottsdale, AZ	98 555	100 %	100,0 %	1999

Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB	Participation	Taux d'occupation	Année de construction ou de réaménagement
8220 Davies Road	Edmonton (Alb.)	14 230	100 %	100,0 %	1977/2004
ADT Building	Calgary (Alb.)	30 932	100 %	100,0 %	1975
Airdrie Flex-Industrial	Airdrie (Alb.)	27 535	100 %	100,0 %	2009
Portefeuille d'immeubles industriels de l'Alberta (4 immeubles)	Acheson, Calgary et Edmonton (Alb.)	875 064	100 %	100,0 %	2003-2009
Aluma Systems	Edmonton (Alb.)	65 000	100 %	100,0 %	2011
Bower Centre	Red Deer (Alb.)	125 861	100 %	100,0 %	1975/1977
Cliveden Building ¹⁾	Delta (C.-B)	69 638	50 %	0,0 %	1992/2006-2007
Delta Centre	Edmonton (Alb.)	35 448	100 %	100,0 %	1980
Dominion Construction Building	Calgary (Alb.)	17 187	100 %	100,0 %	1966
Portefeuille Dunwin	Mississauga (Ont.)	157 619	100 %	94,6 %	1986-1988
Portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto (16 immeubles)	Région du Grand Toronto (Ont.)	1 079 893	100 %	97,6 %	1980-1999
Portefeuille d'immeubles de l'ouest de la région du Grand Toronto (5 immeubles)	Région du Grand Toronto (Ont.)	296 795	100 %	100,0 %	1975-1985
Honeywell Building	Calgary (Alb.)	61 847	100 %	100,0 %	2000/2006
Horizon II	Calgary (Alb.)	95 082	100 %	100,0 %	1981
Keewatin Distribution Centre	Winnipeg (Man.)	201 232	100 %	100,0 %	1980/1981
Letourneau Centre	Edmonton (Alb.)	97 743	100 %	85,7 %	1977
Maple Grove Industrial Center	Maple Grove, MN	255 501	100 %	100,0 %	1974/2012
Maple Leaf Building	Saskatoon (Sask.)	163 418	100 %	100,0 %	2008
Mayfield Industrial Plaza	Edmonton (Alb.)	23 501	100 %	100,0 %	1969/2004
Maynard Technology Centre	Calgary (Alb.)	153 219	100 %	100,0 %	1965/1996/2005
McCall Lake Industrial	Calgary (Alb.)	91 261	100 %	100,0 %	1978
Portefeuille d'immeubles industriels Meadowvale Gateway (5 immeubles)	Mississauga (Ont.)	376 736	100 %	97,1 %	1980-1981
Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – Tranche I (5 immeubles)	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	629 877	100 %	96,1 %	1979-2006
Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – Tranche II (9 immeubles)	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	1 508 181	100 %	86,9 %	1964-2007
Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis II (11 immeubles)	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	1 989 746	100 %	92,2 %	1969-2004
Pepco Building	Nisku (Alb.)	22 659	100 %	100,0 %	1977
Plymouth Corporate Campus	Plymouth, MN	83 917	100 %	100,0 %	1979/2004
Portefeuille d'immeubles industriels RER (4 immeubles)	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	500 524	100 %	98,8 %	1999-2007
Sherwood Centre	Edmonton (Alb.)	162 860	100 %	100,0 %	1998
Portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg (28 immeubles) ²⁾	Winnipeg (Man.)	1 559 676	100 %	85,0 %	1958-2008

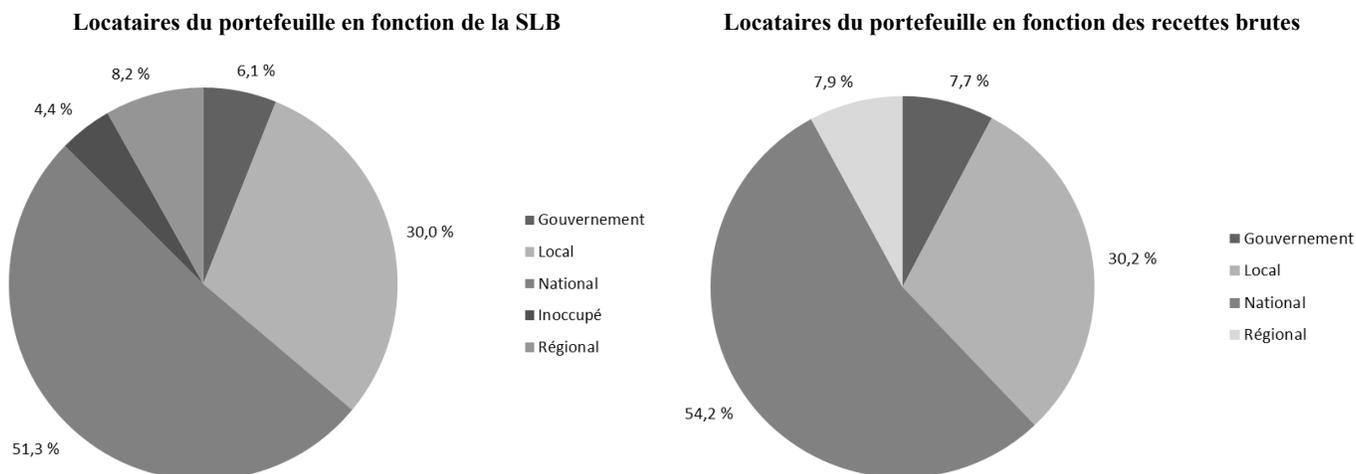
1) Cet immeuble est en voie de réaménagement.

2) Trois immeubles qui composent le portefeuille sont en voie de réaménagement.

Aperçu des locataires

Diversification des locataires

Au 31 décembre 2012, un total de 2 000 locataires occupaient les immeubles du portefeuille d'Artis. Les immeubles comptent un ensemble de locataires diversifié, comprenant une proportion élevée de locataires nationaux, comme suit :



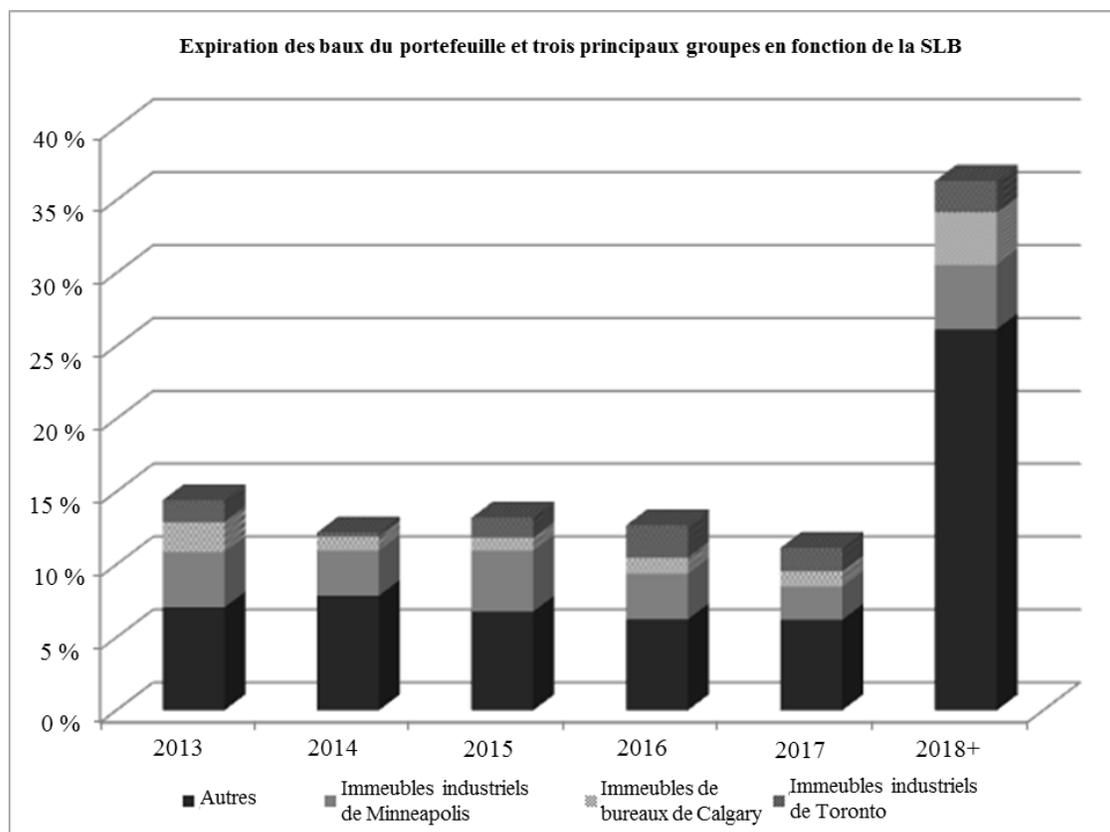
Dix principaux locataire

	Locataire	Pourcentage du revenu brut total	Pourcentage de la SLB	Moyenne pondérée de la durée du bail
1	Gouvernements fédéraux (Canada et États-Unis)	4,5 %	3,9 %	5,5
2	Gouvernements provinciaux (Canada)	2,7 %	1,6 %	3,7
3	MTS Allstream	2,2 %	1,4 %	10,2
4	AMEC Americas Limited ¹⁾	2,1 %	0,9 %	0,7
5	TransAlta Corp.	1,2 %	1,5 %	10,4
6	Shoppers Drug Mart	1,1 %	0,7 %	6,0
7	Home Depot	1,0 %	0,7 %	9,6
8	La Banque TD	0,9 %	0,5 %	7,4
9	IHS Energy (Canada) Ltd.	0,9 %	0,3 %	4,8
10	Sobeys	0,9 %	0,8 %	8,2
Total		17,5%	12,3 %	6,5

1) AMEC Americas Limited a exercé une option de renouvellement d'une durée de deux ans. Les modalités du renouvellement font actuellement l'objet de négociations.

Expiration des baux

Le terme moyen des baux du portefeuille d'Artis jusqu'à l'échéance était de 4,8 ans en date du 31 décembre 2012. Le tableau qui suit présente de façon sommaire, le calendrier d'expiration des baux d'Artis :



Description des immeubles

Le texte qui suit est une brève description des immeubles détenus par Artis en date du 31 décembre 2012. Sauf indication contraire, les renseignements sont fournis en date du 31 décembre 2012.

Immeubles de bureaux

1045 Howe Street, Vancouver (Colombie-Britannique)

L'immeuble au 1045 Howe Street est un immeuble de bureaux de catégorie B de neuf étages construit en 1974. L'immeuble est situé dans le district sud du centre-ville de Vancouver, à quelques minutes du centre des affaires et du service Canada Skytrain. L'immeuble au 1045 Howe Street affiche une superficie locative de 101 224 pieds carrés et est loué à 96,0 % à différents locataires nationaux et régionaux. Parmi les principaux locataires, on compte MMM Group Limited et BGC Engineering Inc. L'immeuble au 1045 Howe Street compte 65 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,0 place par tranche de 1 556 pieds carrés de superficie locative.

1165 Kenaston, 1165 Kenaston Street, Ottawa (Ontario)

L'immeuble au 1165 Kenaston est un immeuble industriel combiné à un immeuble de bureaux de deux étages construit en 2002. Il est situé à Ottawa, en Ontario, et offre un excellent accès au centre-ville ainsi qu'à l'autoroute 117, principale voie de communication à orientation est/ouest d'Ottawa. L'immeuble au 1165 Kenaston affiche une superficie locative de 180 689 pieds carrés et est loué en totalité à St. Joseph Communications aux termes d'un bail à long terme venant à échéance en 2019. St. Joseph Communications est la plus grande entreprise de communications fermée au Canada ainsi que le principal

fournisseur de solutions entièrement intégrées en matière de communications. L'immeuble au 1165 Kenaston compte 302 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,7 place par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

360 Main Street / Winnipeg Square, 360 Main Street, Winnipeg (Manitoba)

Récipiendaire du prix BOMA Earth, 2012, pour la catégorie des immeubles de bureaux de 500 000 à 1 000 000 pi²

BOMA BEST, niveau 3

L'immeuble au 360 Main Street est un immeuble de bureaux de 32 étages de catégorie A construit en 1979 situé au cœur du centre-ville de Winnipeg à l'angle de Portage Avenue et de Main Street. L'immeuble est relié au réseau de galeries marchandes souterraines de Winnipeg Square et au réseau de passages piétonniers surélevés reliant les tours de bureaux et les diverses commodités du centre-ville. L'immeuble au 360 Main Street a une superficie locative de 545 059 pieds carrés et son taux d'occupation s'élève à 98,1 %. Les locataires clés sont l'Agence du revenu du Canada, Aikmac Holdings, Chemins de fer Canadien National et le siège social d'Artis Real Estate Investment Trust. L'immeuble au 360 Main Street compte 954 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,8 place par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

415 Yonge Street, Toronto (Ontario)

Récipiendaire du prix Race to Reduce, 2012

BOMA BEST, niveau 3

L'immeuble au 415 Yonge Street est un immeuble de bureaux de 19 étages de catégorie B construit en 1974. Il est situé dans le centre des affaires du centre-ville nord de Toronto, à proximité de l'Université de Toronto, de College Park et d'une station de métro. L'immeuble affiche une superficie locative de 191 880 pieds carrés et est loué à 99,2 % à des locataires nationaux, régionaux et gouvernementaux, dont l'Université Ryerson et Ontario Infrastructure and Land Corp. L'immeuble au 415 Yonge Street compte 125 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,0 place par tranche de 1 550 pieds carrés de superficie locative.

417-14th Street Building, 417-14th Street NW, Calgary (Alberta)

L'immeuble au 417 – 14th Street est un immeuble de bureaux de catégorie C de quatre étages situé en banlieue qui a été construit en 1981. Il est situé sur une artère où la circulation est abondante et est directement relié au quartier commercial du centre-ville de Calgary. L'immeuble est situé dans le quartier de Kensington, à Calgary, un quartier unique et branché doté de plus d'une centaine de boutiques et restaurants. L'immeuble au 417 – 14th Street affiche une superficie locative de 17 517 pieds carrés et est loué en totalité par Robertson College, aux termes d'un bail d'une durée de 15 ans qui est entré en vigueur le 1^{er} novembre 2006. L'immeuble au 417 – 14th Street compte 16 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,0 place par tranche de 1 100 pieds carrés de superficie locative.

488 Albert Street, Nanaimo (Colombie-Britannique)

L'immeuble au 488 Albert Street est un immeuble de bureaux de catégorie A de deux étages construit en 1994. L'immeuble est situé à l'extrémité occidentale du centre-ville de Nanaimo, près des boutiques et restaurants du quartier historique du centre-ville et à quelques minutes de la zone portuaire d'Inner Harbour. L'immeuble au 488 Albert Street affiche une superficie locative de 30 278 pieds carrés et est loué en totalité par British Columbia Buildings Corporation. L'immeuble au 488 Albert Street compte 83 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 2,7 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

605 Waterford Park, 605 North Highway 169, Minneapolis, MN,

Energy Star 89

L'immeuble au 605 Waterford Park est un immeuble de bureaux de banlieue de catégorie A de 12 étages construit en 1989. L'immeuble occupe un emplacement stratégique dans le sous-marché des immeubles de bureaux de l'I-394, il offre un excellent accès aux commerces de détail du Waterford Plaza et du Ridgedale Regional Mall et il est situé à dix minutes à peine du centre des affaires de Minneapolis. L'immeuble au 605 Waterford Park affiche une superficie locative de 204 417 pieds carrés et est loué à 81,2 % par plusieurs locataires nationaux et régionaux, dont SHPS, Spanlink Communications, Winmark Corp. et U.S. Energy. L'immeuble au 605 Waterford Park compte 770 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 3,8 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

6475 Metral Drive, Nanaimo (Colombie-Britannique)

L'immeuble au 6475 Metral Drive est un immeuble de bureaux de catégorie A de trois étages construit en 1992. L'immeuble est situé dans le secteur commercial régional de Woodgrove à dix kilomètres au nord-ouest du centre-ville de Nanaimo. L'immeuble est situé à une intersection, profitant ainsi de la circulation, à la fois sur Metral Drive et sur Aulds Road. L'immeuble au 6475 Metral Drive affiche une superficie locative de 38 151 pieds carrés et est loué en totalité, notamment à BC Human Resources et Vancouver Island Health Authority. L'immeuble au 6475 Metral Drive compte 118 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 3,1 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Alpine Building, 635 – 6th Avenue SW, Calgary (Alberta)

L'immeuble Alpine est un immeuble de bureaux de catégorie B de cinq étages construit en 1964 et rénové en 1998. L'immeuble est situé à l'angle de 6th Avenue SW et de 6th Street SW, au centre-ville de Calgary, et est relié à l'immeuble Ford Tower. Son rez-de-chaussée offre un espace de vente au détail de 5 564 pieds carrés, avec des devantures tant sur 6th Avenue SW que sur 6th Street SW. L'immeuble Alpine affiche une superficie locative de 53 288 pieds carrés et est loué en totalité. Parmi ses principaux locataires, on compte Innovative Chemicals et Tridyne Projects. L'immeuble Alpine compte 37 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,0 place par tranche de 1 450 pieds carrés de superficie locative. L'immeuble Alpine a été acquis dans le cadre de la transaction visant le portefeuille d'immeubles de bureaux LaSalle situé au centre-ville de Calgary.

Birchcliff Energy Building, 630 – 4th Avenue SW, Calgary (Alberta)
BOMA BEST, niveau 1

L'immeuble Birchcliff Energy est un immeuble de bureaux de catégorie B de cinq étages construit en 1978; d'importantes améliorations ont été apportées aux équipements en 2002, dont un centre de santé. L'immeuble est situé au cœur du centre-ville commercial de Calgary et offre un accès facile aux principales routes. L'immeuble Birchcliff Energy affiche une superficie locative de 68 069 pieds carrés et est loué en totalité à des locataires clés, dont Birchcliff Energy, une société d'exploration de pétrole et de gaz cotée en bourse dont les travaux d'exploration et d'aménagement sont concentrés dans la région de l'arche de Peace River en Alberta. L'immeuble Birchcliff Energy compte 47 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,0 place par tranche de 1 500 pieds carrés de superficie locative.

Britannia Building, 703 – 6th Avenue SW Calgary (Alberta)
BOMA BEST, niveau 1

L'immeuble Britannia est un immeuble de bureaux de catégorie C de neuf étages situé au centre-ville qui a été construit en 1958 et qui a été considérablement rénové dans les années 1960 et à la fin des années 1970. Situé dans le quartier des bureaux du centre-ouest dans le centre-ville de Calgary, l'immeuble est situé à la fois près du réseau de transport ferroviaire léger et du réseau de passages piétonniers intérieurs Plus 15. L'immeuble Britannia affiche une superficie locative de 133 107 pieds carrés et est loué à 86,5 % à des locataires locaux et nationaux, dont GeoLOGIC Systems, Projex Technologies et SPEC Engineering. L'immeuble Britannia compte 49 places de stationnement sur place et dispose de 20 places supplémentaires en raison du stationnement voisin, situé au 716 -6th Avenue SW, ce qui représente un ratio de 1,0 place par tranche de 2 725 pieds carrés de superficie locative.

Campana Place, 609 – 14th Street NW, Calgary (Alberta)
BOMA BEST, niveau 1

L'immeuble Campana Place est un immeuble de bureaux de catégorie B de cinq étages construit en 1982. L'immeuble est situé sur une rue où la circulation est dense, et est directement lié au quartier commercial du centre-ville de Calgary. Il est situé dans le quartier de Kensington, à Calgary, quartier unique et branché doté de plus d'une centaine de boutiques et restaurants. L'immeuble Campana Place affiche une superficie locative de 49 523 pieds carrés et est loué en totalité. Parmi ses principaux locataires, on compte Millennium Geomatics et Kids Cancer Care. L'immeuble Campana Place compte 112 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 2,3 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Canadian Centre, 833 – 4th Avenue SW, Calgary (Alberta)

L'immeuble Canadian Centre est un immeuble de bureaux de catégorie B de 12 étages construit en 1985. Il est situé dans le quartier ouest du centre-ville de Calgary, à proximité du quartier Kensington, l'un des quartiers de boutiques et de

restaurants les plus en vogue de la ville. L'immeuble Canadian Centre affiche une superficie locative de 156 402 pieds carrés et est loué à 96,0 % par des locataires de premier plan, dont des firmes d'ingénierie, des cabinets comptables et des bureaux de professionnels. L'immeuble Canadian Centre compte 89 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,0 place par tranche de 1 775 pieds carrés de superficie locative. L'immeuble Canadian Centre a été acquis dans le cadre du portefeuille d'immeubles de bureaux LaSalle, dont les immeubles sont situés au centre-ville de Calgary.

Cancross Court, 5600 et 5705 Cancross Court, Mississauga (Ontario)
BOMA BEST, niveau 3

L'immeuble Cancross Court est un complexe de bureaux de catégorie A situé en banlieue qui consiste en deux immeubles construits en 1988. Les immeubles sont situés dans la partie ouest de la région du Grand Toronto et offrent un accès facile aux principales voies de communication, dont l'autoroute 401. L'immeuble Cancross Court affiche une superficie locative de 143 878 pieds carrés et est loué à 68,9 %. Son principal locataire est HB Group Insurers. L'immeuble Cancross Court compte 829 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 5,8 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Cara Foods Building, 199 Four Valley Drive, Vaughan (Ontario)
LEED Argent

L'immeuble Cara Foods est un complexe de bureaux à deux étages construit en 2008. L'immeuble est situé à Vaughan, en Ontario, ville qui fait partie de la région du Grand Toronto et qui est l'une des villes à la croissance la plus rapide au Canada. L'immeuble affiche une superficie locative de 100 398 pieds carrés et est loué en totalité à Cara Operations Ltd. aux termes d'un bail à long terme, qui vient à échéance en 2028. Cara Operations Ltd. fournit des services de traiteur aux lignes aériennes et exploite différents restaurants, dont Harvey's, Swiss Chalet, Kelsey's et Montana's. L'immeuble Cara Foods compte 400 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,0 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative. Artis possède 50 % de l'immeuble.

College CDI Building, 280 Main Street, Winnipeg (Manitoba)

L'immeuble CDI College est un immeuble de bureaux de catégorie C de deux étages construit en 1912 et complètement rénové en 2005. L'immeuble est situé au cœur du centre-ville de Winnipeg, à proximité du réseau de passages piétons surélevés qui relie l'immeuble avec plusieurs commodités commerciales du centre-ville. L'immeuble CDI College affiche une superficie locative de 24 300 pieds carrés et est loué en totalité à CDI College aux termes d'un bail qui vient à échéance le 31 mars 2015. CDI College offre des cours de formation en commerce et en technologie axés sur l'emploi à travers le Canada. L'immeuble CDI College compte 24 places de stationnement et dispose d'un stationnement extérieur voisin, situé au 266 Main Street.

Centre 15 Building, 1509 Centre Street SW, Calgary (Alberta)
BOMA BEST, niveau 1

L'immeuble Centre 15 est un immeuble de bureaux de catégorie B de sept étages construit en 1982 et qui a fait l'objet d'un aménagement supplémentaire en 1999. L'immeuble Centre 15 est situé dans le quartier Beltline, à Calgary, et on peut facilement se rendre à pied jusqu'au centre-ville. L'immeuble Centre 15 affiche une superficie locative de 75 982 pieds carrés et est loué à 98,1 %. Le plus important locataire de l'immeuble est Northridge Energy Development Group, qui occupe une superficie de 27 717 pieds carrés. L'immeuble Centre 15 compte 116 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,5 place par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Centre 70 Building, 7015 MacLeod Trail SW, Calgary (Alberta)
BOMA BEST, niveau 1

L'immeuble Centre 70 est un immeuble de bureaux de catégorie B de neuf étages construit en 1977. L'immeuble est situé dans le quartier commercial et résidentiel de Kingsland, et MacLeod Trail SW permet d'y accéder facilement. L'immeuble Centre 70 a une superficie totale de 132 328 pieds carrés et est loué à 88,6 %. Environ 15 % de l'immeuble est loué à des locataires de commerces de détail. Parmi les principaux locataires, on compte CGI Information Systems and Management et le ministère des Infrastructures et du Transport. L'immeuble Centre 70 compte 308 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 2,3 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative. Artis détient une participation à hauteur de 85 % dans l'immeuble.

Centrepoint, 311 Portage Avenue, Winnipeg (Manitoba)
En aménagement pour obtenir l'homologation LEED Argent

L'immeuble Centrepoint, dont la construction est en cours, sera un immeuble de bureaux de cinq étages avec un espace de vente au détail au rez-de-chaussée situé au cœur du centre-ville de Winnipeg. L'immeuble est situé en face du MTS Centre et fait partie du projet de quartier des sports, des hôtels et du divertissement de Winnipeg. On s'attend à ce que la première phase affiche une superficie locative de 130 375 pieds carrés, dont une tranche de 60 % est louée de façon anticipée aux termes d'un bail à long terme, principalement par Stantec Engineering. On s'attend à ce que la première phase de construction prenne fin en 2014. Artis possède une participation de 50 % dans le projet Centrepoint.

Concorde Corporate Centre, 1, 3 et 12 Concorde Gate, Toronto (Ontario)
Récipiendaire des prix TOBY de Toronto et du Canada pour un complexe de bureaux de banlieue, 2011
Certificat d'excellence, 2010 – BOMA Toronto
Récipiendaire du prix Earth Award 2009 à titre de complexe de bureaux de banlieue
BOMA BEST, niveau 3

L'immeuble Concorde Corporate Centre est un complexe de bureaux de catégorie A situé en banlieue qui consiste en trois immeubles construits en 1988. L'immeuble est situé dans le centre des affaires Don Mills et Eglinton de Toronto et offre un accès direct à la route Don Valley et un accès facile aux autres principales voies de communication de la région du Grand Toronto. L'immeuble Concorde Corporate Centre affiche une superficie locative de 547 441 pieds carrés et est loué à 93,9 % à des locataires solidement implantés, dont Home Depot Canada, Sport Alliance of Ontario, La Banque TD, ESRI Canada et Deloitte & Touche. L'immeuble Concorde Corporate Centre compte 1 600 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 2,9 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

DSI Building, 119-14th Street NW, New Brighton (Minnesota)

L'immeuble DSI est un immeuble de bureaux de deux étages de catégorie A situé en banlieue construit en 2008 et situé à New Brighton, qui fait partie de la grande région métropolitaine de Minneapolis/St. Paul. L'immeuble est situé dans le « corridor médical », où se concentrent des sociétés de technologie médicale et de biosciences. L'immeuble DSI affiche une superficie locative de 115 666 pieds carrés et est loué en totalité à Data Sciences International aux termes d'un bail à long terme jusqu'en 2020. L'immeuble DSI compte 453 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 3,9 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Eau Claire Place II, 521 – 3rd Avenue SW, Calgary (Alberta)

L'immeuble Eau Claire Place II est un immeuble de bureaux de 17 étages de catégorie B moderne et entièrement rénové qui a été construit en 1980. L'immeuble est situé dans le centre des affaires de Calgary, à proximité de l'une des voies de circulation les plus fréquentées du centre-ville. L'immeuble Eau Claire Place II affiche une superficie locative de 139 120 pieds carrés et est loué en totalité à des locataires de premier plan, dont SemCAMS, qui occupe trois étages. L'immeuble Eau Claire Place II compte 87 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,0 place par tranche de 1 594 pieds carrés de superficie locative. L'immeuble Eau Claire Place II a été acquis dans le cadre du portefeuille d'immeubles de bureaux LaSalle, dont les immeubles sont situés au centre-ville de Calgary.

EMC Building, 6020 – 104th Street NW, Edmonton (Alberta)

L'immeuble EMC est un immeuble de bureaux de catégorie A de trois étages, situé en banlieue, qui a été construit en 1981 et en 1982. L'immeuble est situé le long de la Calgary Trail, entre l'aéroport international et le centre-ville d'Edmonton. Cet emplacement offre une exposition intéressante et bon nombre de commodités, dont des restaurants, des entreprises de services et des hôtels. L'immeuble EMC affiche une superficie locative de 28 520 pieds carrés et est loué en totalité à EMC Corporation, société faisant partie du groupe Fortune 500 aux États-Unis ainsi que du groupe S&P 500 et qui est le principal fournisseur de plate-formes de stockage de données à l'échelle internationale. L'immeuble EMC compte 80 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 2,8 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Ford Tower, 633 – 6th Avenue SW, Calgary (Alberta)

L'immeuble Ford Tower est un immeuble de bureaux et de commerces de détail moderne de catégorie B de 20 étages construit en 1976. Il est situé au cœur du centre des affaires de Calgary, à côté du nouveau Calgary Courts Centre. L'immeuble Ford Tower est situé du côté sud de 6th Street SW, la principale voie en direction ouest du centre-ville de

Calgary. L'immeuble Ford Tower affiche une superficie locative de 148 053 pieds carrés et est loué à 80,0 %, en grande partie à des sociétés pétrolières et gazières de premier plan ainsi que par des cabinets d'avocats et de professionnels. L'immeuble Ford Tower compte 51 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,0 place par tranche de 3 020 pieds carrés de superficie locative. L'immeuble Ford Tower a été acquis dans le cadre du portefeuille d'immeubles de bureaux LaSalle, dont les immeubles sont situés au centre-ville de Calgary.

Immeuble de la Bourse des grains, 167 Lombard Avenue, Winnipeg (Manitoba)

L'immeuble de la Bourse des grains est un immeuble historique de niveau II de 10 étages qui a été construit en 1906 et qui fait l'objet de rénovations considérables depuis 2007. L'immeuble est situé dans le quartier Exchange/Waterfront du centre-ville de Winnipeg et est relié au réseau de galeries souterraines qui relie les principaux immeubles de bureaux, boutiques, restaurants et autres services. L'immeuble de la Bourse des grains affiche une superficie locative de 235 996 pieds carrés et est loué à 90,4 %. Son principal locataire est le ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux. En 2011, un stationnement de 270 places réparties sur trois étages adjacent à l'immeuble a été aménagé, ce qui représente un ratio de 1,1 place par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

GSA Phoenix Professional Office Building, 7th Street & Deer Valley Road, Phoenix (Arizona)
LEED Argent

L'immeuble de bureaux GSA Phoenix Professional est un immeuble de bureaux de catégorie A de cinq étages construit en 2012. L'immeuble est situé dans la partie nord-est de Phoenix, en Arizona. L'immeuble de bureaux GSA Phoenix Professional affiche une superficie locative de 210 202 pieds carrés et est loué en totalité à la Government Services Agency. L'architecture de l'immeuble permet un agrandissement de 52 000 pieds carrés supplémentaires. L'immeuble de bureaux GSA Phoenix Professional compte 405 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,9 place par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Hamilton Building, 395 Main Street, Winnipeg (Manitoba)

L'immeuble Hamilton est un immeuble de bureaux de catégorie B de neuf étages; l'immeuble est également un édifice du patrimoine de type I qui a été construit en 1918 et complètement réaménagé en 2001 pour les fins du locataire actuel. L'immeuble est situé dans le quartier Exchange/Waterfront du centre-ville de Winnipeg, tout près du réseau de galeries marchandes souterraines reliant les principaux bureaux, boutiques, restaurants et commodités. L'immeuble Hamilton affiche une superficie locative de 66 194 pieds carrés et est loué en totalité à la ville de Winnipeg aux termes d'un bail à long terme.

Hartford Corporate Plaza, 301 Woods Park Drive, New Hartford (New York)
Energy Star 81

L'immeuble Hartford Corporate Plaza est un immeuble de bureaux de catégorie A de trois étages construit en 2008. L'immeuble est situé dans le corridor commercial de l'Interstate-90 et se trouve tout près des principaux marchés de la région métropolitaine nord-est. L'immeuble affiche une superficie locative de 122 760 pieds carrés et est loué en totalité à Hartford Fire Insurance Company jusqu'en 2018. Il compte une zone non aménagée de 50 000 pieds carrés supplémentaires, qui pourrait être utilisée pour agrandir l'immeuble dans le futur. L'immeuble Hartford Corporate Plaza compte 777 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 6,3 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Heritage Square, 8500 MacLeod Trail SE, Calgary (Alberta)

L'immeuble Heritage Square est un complexe de bureaux de catégorie A de cinq étages construit en 1981. L'immeuble, qui est situé sur MacLeod Trail, soit l'une des principales voies de communication de Calgary, permet d'accéder facilement au centre-ville ainsi qu'à d'autres quartiers de la ville. Le train léger sur rail de Calgary longe la MacLeod Trail. L'immeuble Heritage Square affiche une superficie locative de 309 919 pieds carrés et est loué à 98,0 % à des locataires, dont AMEC et Credit Union Central. L'immeuble est doté d'un atrium intérieur et d'un restaurant de même qu'un centre de santé pour les locataires. L'immeuble Heritage Square compte 851 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 2,7 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Hillhurst Building, 301– 14th Street NW, Calgary (Alberta)
BOMA BEST, niveau 1

L'immeuble Hillhurst est un immeuble de bureaux de catégorie C de quatre étages situé en banlieue qui a été construit en deux phases (entre 1966 et 1979). Il est situé sur une artère où la circulation est dense et est directement lié au quartier commercial du centre-ville de Calgary. L'immeuble est situé dans le quartier de Kensington de Calgary, quartier unique et branché doté de plus d'une centaine de boutiques et restaurants. L'immeuble Hillhurst affiche une superficie locative de 62 882 pieds carrés et est loué à 86,6 %. Parmi ses principaux locataires, on compte Calgary Sexual Health Centre Society, TYZ Engineering et le ministère des Infrastructures. L'immeuble Hillhurst compte 111 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,8 place par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Humana Building, 8990 West Glendale Avenue, Glendale (Arizona)
Energy Star 76

L'immeuble Humana est un complexe de bureaux de professionnels de catégorie A de trois étages construit en 2007. L'immeuble est situé à Glendale, dans la région métropolitaine de Phoenix, à proximité du Westgate City Centre, qui comprend l'aréna des Coyotes de Phoenix et le stade des Cardinals de l'Arizona, ainsi que de nombreux services de commerce au détail, de divertissements et de restauration. L'immeuble Humana affiche une superficie locative de 106 418 pieds carrés et est loué en totalité à Humana Pharmacy Inc. Son terrain est assez grand pour permettre un agrandissement futur. L'immeuble Humana compte 745 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 7,0 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Johnston Terminal, 25 Marché de La Fourche, Winnipeg (Manitoba)

L'immeuble Johnston Terminal est un édifice patrimonial de quatre étages construit en 1929 et entièrement remis à neuf en 1993 pour des locataires composés de commerces de détail et de bureaux. L'immeuble est situé sur le site historique de La Fourche, au cœur de Winnipeg. L'immeuble Johnston Terminal est fréquenté par les touristes, qui sont plus de quatre millions à visiter la région chaque année. L'immeuble Johnston Terminal affiche une superficie locative de 73 255 pieds carrés et est loué en totalité. Les locataires du rez-de-chaussée et du deuxième étage sont des détaillants, notamment Old Spaghetti Factory et Finn McCues. Les troisième et quatrième étages hébergent des locataires d'espaces de bureaux, notamment le gouvernement du Canada et la Caisse de retraite des enseignants.

Kincaid Building, 4225 Kincaid Street, Burnaby (Colombie-Britannique)

L'immeuble Kincaid est un immeuble de bureaux de catégorie B de cinq étages construit en 1986 et rénové en 2002 et en 2009. L'immeuble a été conçu comme un immeuble de bureaux à vocation variable et à locataire unique qui comprend des bureaux, un entrepôt et des laboratoires. Il présente également une possibilité d'aménagement d'une superficie supplémentaire d'espace à bureaux de 65 000 pieds carrés. L'immeuble est situé dans le Discovery Place Business Park où se retrouvent certaines des principales entreprises technologiques au monde et qui est facilement accessible par le transport en commun. L'immeuble Kincaid a une superficie totale de 182 440 pieds carrés et est loué en totalité à Eastman Kodak. Eastman a signé un bail d'une durée de dix ans venant à échéance en 2019. L'immeuble Kincaid compte 314 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,7 place par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative. Artis possède une participation de 50 % dans l'immeuble Kincaid.

MAX at Kierland, 16220 North Scottsdale Road, Scottsdale (Arizona)
LEED Core and Shell

L'immeuble MAX at Kierland est un immeuble de bureaux de catégorie A de six étages construit en 2008. Il est situé à Scottsdale, en Arizona, qui fait partie de la grande région métropolitaine de Phoenix, à proximité de restaurants et de boutiques en vogue et offre un accès direct à l'autoroute 101. L'immeuble MAX at Kierland affiche une superficie locative de 258 312 pieds carrés et est loué à 90,2 %. Parmi ses principaux locataires, on compte des multinationales comme Universal Technical Institute (NYSE : UTI), APL Limited (SXG : NOL), Willis of Arizona, Inc. et Ameriprise Financial. L'immeuble MAX at Kierland compte 1 043 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,0 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Meadowvale Office, 6750 Century Avenue, Mississauga (Ontario)
LEED Argent

L'immeuble Meadowvale Office est un immeuble de bureaux de catégorie A de quatre étages construit en 2009. L'immeuble est situé dans un centre d'immeubles de bureaux bien établi de Meadowvale, offrant un accès avantageux aux principales autoroutes et service de transport en commun. L'immeuble Meadowvale Office affiche une superficie locative de 99 869 pieds carrés et est loué à 91,7 %. Les principaux locataires comprennent Whirlpool Ltd. Canada et Takeda Canada Inc. L'immeuble Meadowvale Office compte 356 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 3,6 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Millennium Centre, 4909 – 49th Street et 4902 – 48th Street, Red Deer (Alberta)
BOMA BEST, niveau 3

L'immeuble Millennium Centre est un immeuble de bureaux de catégorie A de sept étages construit en 2000; un agrandissement majeur ayant été complété en 2008. L'immeuble est situé dans le quartier des affaires du centre-ville de Red Deer et permet d'accéder facilement aux principales artères. L'immeuble Millennium Centre affiche une superficie locative de 148 401 pieds carrés et est loué à 96,6 %. Les locataires clés comprennent Red Deer College, Investors Group, BDO Dunwoody et Energy Utilities Board. L'immeuble Millennium Centre compte 378 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 2,5 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Mosaic Office Building, 13830 Circa Crossings Drive, Tampa (Floride)
LEED Or Core and Shell

L'immeuble Mosaic Office est un immeuble de bureaux de catégorie A de quatre étages construit en 2009. L'immeuble est situé dans une banlieue de Tampa, en Floride, offrant un accès facile à la route 75 et à l'autoroute 301, aux principales artères de Tampa Bay et à d'autres régions de la Floride. L'immeuble Mosaic Office affiche une superficie locative de 107 463 pieds carrés et est loué en totalité à Mosaic Company jusqu'en 2020. L'immeuble est assorti de droits d'expansion visant une superficie locative de 11 402 pieds carrés supplémentaires. L'immeuble Mosaic Office compte 493 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,6 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

MTS Call Centre Building, 365 Osborne Street, Winnipeg (Manitoba)
BOMA BEST, niveau 1

L'immeuble MTS Call Centre est un immeuble de bureaux de catégorie A de deux étages situé en banlieue qui a été construit en 2007. L'immeuble MTS Call Centre est situé sur la rue Osborne, une importante artère de circulation qui offre un accès facile au centre-ville de Winnipeg. L'immeuble MTS Call Centre affiche une superficie locative de 75 986 pieds carrés et est loué en totalité à MTS Allstream, fournisseur de services de communication de premier plan au pays, aux termes d'un bail de 20 ans qui expire en 2026. L'immeuble MTS Call Centre compte 238 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 3,1 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

MTS Place, 333 Main Street et 191 Pioneer Avenue, Winnipeg (Manitoba)
Récipiendaire du prix BOMA Earth, 2012
BOMA BEST, niveau 2, 191 Pioneer Avenue
BOMA BEST, niveau 3, 333 Main Street

L'immeuble MTS Place est un immeuble de bureaux de catégorie A composé de deux bâtiments construit en 1975 et en 1985. Il est situé au cœur du centre des affaires de Winnipeg et affiche une superficie locative de 274 712 pieds carrés. L'immeuble MTS Place est loué en totalité. Son principal locataire, MTS Allstream, est l'un des principaux fournisseurs de services de communication au pays.

North 48 Commercial Centre, 48th Street, Saskatoon (Saskatchewan)

L'immeuble North 48 Commercial Centre est un immeuble de bureaux de catégorie B composé de deux bâtiments et construit en 2008. Il est situé dans un secteur industriel d'importance dans le nord de Saskatoon qui offre un accès facile aux principales voies de communication et qui est à proximité du centre-ville. L'immeuble North 48 Commercial Centre affiche une superficie locative de 63 572 pieds carrés et est loué en totalité à ICR Commercial Estate et à Cameco. L'immeuble North 48 Commercial Centre compte 212 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 3,3 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

North City Center, 13150-137th Avenue, Edmonton (Alberta)

Le centre commercial North City est un lotissement de commerces de détail composé de quatre immeubles auxquels s'ajoute un immeuble de bureaux de deux étages. Le centre commercial North City est situé sur 137th Avenue, une importante artère de circulation très fréquentée d'Edmonton. L'immeuble de bureaux d'une superficie totale de 19 161 pieds carrés a été construit en 2011. Il est loué à 47,3 % et est en voie de réaménagement en attendant la stabilisation de sa structure.

Northwest Centre I & II, 4500 et 4520 – 16th Avenue NW, Calgary (Alberta)

Le complexe Northwest Centre I & II est un complexe de bureaux de catégorie B situé en banlieue qui consiste en deux immeubles de bureaux, un de quatre étages et l'autre de trois étages, construits en 1981. Le complexe est situé près des principales voies de communication et a une grande devanture sur 16th Avenue, un tronçon de l'autoroute transcanadienne. Le complexe Northwest Centre I & II affiche une superficie locative de 81 416 pieds carrés et est loué à 94,8 %, notamment à Alberta Health Services, son principal locataire. Le complexe Northwest Centre I & II compte 164 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 2,0 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Poco Place, 2755 Lougheed Hwy, Port Coquitlam (Colombie-Britannique)

Le complexe Poco Place est composé d'un immeuble de bureaux de sept étages ainsi que d'un centre commercial de quatre immeubles, construits en 1980. Le complexe est situé dans le centre de Coquitlam et offre un accès facile aux principales voies de communication en plus de posséder une devanture sur quatre rues, dont Lougheed Highway, une artère d'orientation est-ouest. Le complexe Poco Place affiche une superficie locative de 73 057 pieds carrés et est loué à 96,2 % à une combinaison intéressante de locataires nationaux et régionaux, dont le Centre de réadaptation du dos, BDC, Western Institute for the Deaf et HSBC.

Production Court, 8525 Baxter Place, Burnaby (Colombie-Britannique)

Le complexe Production Court est un complexe d'immeubles de bureaux de catégorie A qui consiste en trois immeubles construits en 1992. Le complexe est situé près de Lougheed Highway, une grande artère d'orientation est-ouest, et offre un accès direct par l'entremise de Metro Vancouver et de Fraser Valley. Le complexe Production Court est bien situé sur le point le plus élevé du Lake City Business Centre et son flanc nord offre une vue panoramique. Le complexe affiche une superficie locative de 298 554 pieds carrés et est loué à 99,0 %. Son principal locataire est PMC Sierra, un fournisseur mondial de solutions pour semi-conducteurs. Le complexe Production Court compte 846 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 2,8 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

*Sierra Place, 706 – 7th Avenue SW, Calgary (Alberta)
BOMA BEST, niveau 1*

L'immeuble Sierra Place est un immeuble de bureaux de catégorie C de dix étages situé au centre-ville construit en 1958, puis en 1970. L'immeuble est situé dans le quartier des bureaux du centre-ouest dans le centre-ville de Calgary avec accès au réseau de passages piétonniers intérieurs Plus 15 et au réseau de transport ferroviaire léger qui passe directement devant l'immeuble. L'immeuble Sierra Place affiche une superficie locative de 89 927 pieds carrés et est loué à 75,3 % à divers locataires, dont Canadian Discovery Ltd., Marquis Fluids et Northcan Surveys. L'immeuble Sierra Place compte 26 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,0 place par tranche de 3 500 pieds carrés de superficie locative.

*Stampede Station, 1331 Macleod Trail SE, Calgary (Alberta)
Une tranche de 55 % de la SLB de l'immeuble a été homologuée LEED Or*

L'immeuble Stampede Station est un immeuble de bureaux de catégorie A de dix étages construit en 2009. L'immeuble est situé dans le quartier des affaires de Calgary, en face du Calgary Stampede and Convention Grounds ainsi que d'une station du train léger sur rail. L'immeuble Stampede Station affiche une superficie locative de 162 502 pieds carrés et est loué en totalité à plusieurs locataires dont la note de crédit est élevée, dont IHS Energy Canada, ATB Financial et Genivar Inc., aux termes de baux à long terme. Un droit de premier refus visant l'acquisition de la future phase II, qui comprendra un immeuble de bureaux de 315 000 pieds carrés, a également été attribué. L'immeuble Stampede Station compte 314 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,9 place par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Stinson Office Park, 323, 400 et 500 Stinson Boulevard, Minneapolis (Minnesota)

Le complexe Stinson Office Park est un complexe de quatre immeubles de bureaux de catégorie B construits entre 1920 et 2009. Le complexe Stinson Office Park, unique en son genre et restauré avec soin, est situé dans le sous-marché Midway de Minneapolis. Il se trouve à un pâté de maisons de l'I-35W ainsi que du Broadway Interchange, offrant ainsi un accès pratique à une artère principale des villes parallèles, en plus d'être à proximité du centre des affaires du centre-ville et de l'Université du Minnesota. Le complexe Stinson Office Park affiche une superficie locative de 305 095 pieds carrés et est loué à 97,0 % à deux locataires affichant une note de crédit élevée qui ont conclu des baux à long terme venant à échéance en 2017 et en 2021, respectivement. Le complexe Stinson Office Park compte 1 703 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 5,6 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

TransAlta Place, 110 – 12th Avenue SW, Calgary (Alberta)

Le complexe TransAlta Place est un complexe de trois immeubles de bureaux de catégorie A construit en 1965. Depuis 2000, le complexe a fait l'objet d'améliorations totalisant plus de 18,0 millions de dollars, dont une salle de conférence de 80 places, un café de style marché et une salle à manger privée. Le complexe TransAlta Place est situé dans le quartier Beltline à Calgary, immédiatement au sud du centre des affaires du centre-ville. Le complexe TransAlta Place affiche une superficie locative de 336 041 pieds carrés et est loué en totalité à TransAlta Corporation aux termes d'un bail à long terme qui expire en 2023. TransAlta Corporation est la plus importante société de commercialisation d'énergie et de production d'énergie non réglementée au Canada. Le complexe TransAlta Place compte 313 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,0 place par tranche de 1 074 pieds carrés de superficie locative.

Trimac House, 800 – 5th Avenue SW, Calgary (Alberta)
BOMA BEST, niveau 1

L'immeuble Trimac House est un immeuble de bureaux de catégorie A de 23 étages construit en 1981. L'immeuble est situé au centre-ville de Calgary, à proximité du train léger sur rail et du réseau Plus 15. L'immeuble Trimac House affiche une superficie locative de 238 419 pieds carrés et est loué à 98,7 % à des locataires de premier plan, dont CGI Group, Syncrude, First National Financial et Trimac Management Services. L'immeuble Trimac House compte 141 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,0 place par tranche de 1 700 pieds carrés de superficie locative.

Two MarketPointe, 4400 – 78th Street West, Minneapolis (Minnesota)
LEED Or, Core and Shell
Energy Star 97

L'immeuble Two MarketPointe est un immeuble de bureaux de catégorie A de huit étages construit en 2008. L'immeuble comprend une installation de conditionnement physique, une épicerie fine et un dépanneur, ainsi qu'un bar complet et un restaurant gastronomique. L'immeuble de Minneapolis, au Minnesota, est situé sur l'I-494, fréquentée chaque jour par 155 000 voitures, ce qui lui donne une exposition intéressante. L'immeuble Two MarketPointe affiche une superficie locative de 240 777 pieds carrés et est loué à 90,2 % à une combinaison de locataires nationaux et régionaux. L'immeuble Two MarketPointe compte 969 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,0 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Union Hills Office Plaza, 2550 West Union Hills Drive, Phoenix (Arizona)

L'immeuble Union Hills Office Plaza est un immeuble de bureaux de trois étages construit en 2007. L'immeuble est situé dans le secteur nord de la ville de Phoenix et est bien visible de l'I-17. L'immeuble Union Hills Office Plaza affiche une superficie locative de 142 773 pieds carrés et est loué à 95,6 %. Son principal locataire, soit l'Université de Phoenix/Apollo Group, occupe 59,5 % de la superficie de l'immeuble aux termes d'un bail à venant à échéance en 2017. L'immeuble Union Hills Office Plaza compte 695 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,9 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Willingdon Green, 3175 et 3185 Willingdon Green, Burnaby (Colombie-Britannique)
BOMA BEST, niveau 1

L'immeuble Willingdon Green est un immeuble de bureaux de catégorie A de trois étages situé en banlieue qui a été construit en 1985 et réaménagé en 2009. Il est situé dans le parc de bureaux de Willingdon Green de Central Burnaby et a une bonne exposition à la route Highway 1. L'immeuble Willingdon Green affiche une superficie locative de 46 782 pieds carrés et est

loué à 83,8%. Son principal locataire est Centre de réadaptation du dos. L'immeuble Willingdon Green compte 147 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 3,1 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Immeubles de commerces de détail

100 Signal Road, Fort McMurray (Alberta)

L'immeuble au 100 Signal Road est un immeuble de commerces de détail d'un seul étage construit en 1988. L'immeuble est situé dans le quartier de Thickwood Heights à Fort McMurray, en face d'un Safeway, de nouveau concept. L'immeuble au 100 Signal Road affiche une superficie locative de 14 000 pieds carrés et est loué en totalité à deux locataires. L'immeuble au 100 Signal Road compte 40 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 2,9 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

2190 McGillivray Boulevard, Winnipeg (Manitoba)

Le complexe au 2190 McGillivray Boulevard est un lotissement de commerces de détail de deux bâtiments situé dans la zone de vente au détail en croissance Kenaston de Winnipeg, au Manitoba, et entouré de quartiers résidentiels en plein essor. Le complexe a été acquis en tant que McGillivray Cineplex, et a par la suite été réaménagé en 2011 pour y ajouter un magasin Shoppers Drug Mart de nouveau concept. Le complexe affiche une superficie locative de 61 293 pieds carrés et est loué en totalité à Cineplex Entertainment LP jusqu'en 2026 ainsi qu'à Shoppers Drug Mart jusqu'en 2032. En 2012, le complexe de salles de cinéma a été réaménagé afin de devenir le premier et unique cinéma exclusif de Winnipeg.

6461 Metral Drive, Nanaimo (Colombie-Britannique)

L'immeuble au 6461 Metral Drive est un immeuble de commerces de détail d'un étage construit en 1999. Il se trouve dans la zone commerciale régionale Woodgrove de Nanaimo, faisant partie du principal carrefour commercial de la partie nord de Nanaimo. L'immeuble au 6461 Metral Drive affiche une superficie locative de 53 953 pieds carrés et est loué à 40,9 % à United Furniture Warehouse. L'immeuble au 6461 Metral Drive compte 27 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,0 place par tranche de 2 000 pieds carrés de superficie locative.

Aulds Corner, 6551 Aulds Road, Nanaimo (Colombie-Britannique)

Le complexe Aulds Corner est composé d'un immeuble de deux étages et de trois immeubles de commerces de détail autonomes qui ont été construits entre 1977 et 2000. Le complexe est situé dans le secteur commercial régional de Woodgrove, à dix kilomètres au nord-ouest du centre-ville de Nanaimo. Le complexe est situé à une intersection, profitant ainsi de la circulation à la fois sur Metral Drive et sur Aulds Road. Le complexe Aulds Corner affiche une superficie locative de 36 380 pieds carrés et est loué en totalité. Les locataires clés sont le ministère du Travail et des services aux citoyens et HSBC. Le complexe Aulds Corner compte 155 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,3 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Brick Centre, 11245 – 104th Avenue, Grande Prairie (Alberta)

Le complexe Brick Centre est un lotissement de deux immeubles de détail construit entre 2003 et 2006. Il est situé à l'extrémité occidentale de Grande Prairie, dans le mégacentre Westgate, à proximité de commerces de détail présents à l'échelle nationale, dont Home Depot, Wal-Mart, Future Shop, London Drugs et Staples. Le complexe Brick Centre affiche une superficie locative de 46 313 pieds carrés et est loué en totalité à The Brick, Canadian Western Bank et Nevada Bob's Golf aux termes de baux à long terme. Le complexe Brick Centre compte 202 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,4 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Canarama Mall, 7 Assiniboine Drive, Saskatoon (Saskatchewan)

Le centre commercial Canarama est un lotissement de commerces de détail de quatre immeubles construits par étapes entre 1971 et 1989 et qui ont fait l'objet de travaux de réaménagement d'envergure entre 2003 et 2005. Le centre commercial est bien situé à une intersection, offrant une grande visibilité ainsi qu'un accès facile à partir de trois artères principales de Saskatoon. Le centre commercial Canarama affiche une superficie locative de 65 916 pieds carrés et est loué en totalité. Le centre commercial Canarama a pour locataires piliers Extra Foods et un Shoppers Drug Mart, de nouveau concept. Les autres locataires clés comprennent The Running Room, Miners' Brew Pub Inc. et Tim Hortons. Le centre commercial Canarama compte 300 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,6 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Capital City Centre, 1825 et 1875 Victoria Avenue East, Regina (Saskatchewan)

Le centre commercial Capital City est un lotissement de commerces de détail qui consiste en six immeubles construits entre 1998 et 2003. Il est situé sur Victoria Avenue (qui est un tronçon de l'autoroute transcanadienne) à Regina, et a une bonne visibilité. Le centre commercial Capital City affiche une superficie locative de 44 208 pieds carrés et sont loués en totalité à des locataires nationaux et régionaux, notamment Future Shop, Earl's Restaurant & Bar et la Banque de Montréal. Le centre commercial a un magasin Home Depot pour locataire pilier. Le centre commercial Capital City compte 390 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 8,8 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Circle 8 Centre, 3120, 3124, 3126 et 3134 – 8th Street East, Saskatoon (Saskatchewan)

Le centre commercial Circle 8 est un lotissement composé de trois immeubles de commerces de détail autonomes construits entre 1991 et 1993 et comprend une grande librairie McNally Robinson de deux étages avec en annexe un centre commercial linéaire. Le centre commercial est situé à l'angle de Circle Drive et 8th Street East, une importante artère de circulation à Saskatoon. Le centre commercial Circle 8 affiche une superficie locative de 77 894 pieds carrés et est loué à 95,3 %. Parmi ses locataires clés, on compte McNally Robinson, Liquor Board of Saskatchewan, la Banque Canadienne Impériale de Commerce et Moxie's Restaurant and Bar. Le centre commercial Circle 8 compte 400 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 5,1 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Circle West, 301, 303 et 307 Confederation Drive, Saskatoon (Saskatchewan)

Le centre commercial Circle West est un lotissement de trois immeubles de commerces de détail situé dans le secteur ouest de Saskatoon, à côté du Confederation Mall, et a un magasin Superstore comme locataire pilier. L'immeuble au 301 Confederation Drive, où se trouvent les magasins JYSK, SportChek, Dollar Tree et GoodLife Fitness, a été construit en 1975 et a été complètement rénové en 2011 et en 2012. Les deux autres immeubles ont été construits en 2001. Le centre commercial Circle West affiche une superficie locative de 74 156 pieds carrés et est loué en totalité. Le centre commercial Circle West compte 381 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 5,1 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Clareview Town Centre, 4211 – 139th Avenue NW et 13704 – 42nd Street NW, Edmonton (Alberta)

Le centre commercial Clareview Town est un lotissement de commerces de détail qui consiste en trois immeubles construits entre 1996 et 1997. La devanture du centre commercial est sur 137th Avenue, artère collectrice qui mène au quartier résidentiel situé au nord-est d'Edmonton et qui permet d'accéder à Yellowhead Trail. Le centre commercial Clareview Town affiche une superficie locative de 63 742 pieds carrés et est loué à 87,7 %. Le centre a pour locataires piliers Empire Theatre et XS Cargo. Parmi ses autres locataires, on compte Burger King, Sleep Country et Ultracuts. Le centre commercial Clareview Town compte 405 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 6,4 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative, ainsi que 321 places de stationnement additionnelles qui sont partagées avec les commerces adjacents, à savoir Future Shop, Mark's Work Warehouse et Rogers Video.

Crowfoot Corner, 140 – 150 Crowfoot Crescent NW, Calgary (Alberta)

Le centre commercial Crowfoot Corner est un lotissement de quatre immeubles de commerces de détail construits entre 1987 et 1991. Le centre commercial, qui est situé dans le secteur nord-ouest de Calgary, offre un excellent accès aux principales voies de communications du secteur Crowfoot Trail et est à proximité de la station de train léger sur rail Crowfoot. Le centre commercial Crowfoot Corner affiche une superficie locative de 50 965 pieds carrés et est loué à 98,2 %. Parmi ses principaux locataires, on compte Boston Pizza, Wendy's Restaurant, UPS Store et M&M Meat Shops. Le centre commercial a pour locataires piliers Cineplex Odeon, Chapters et RONA. Le centre commercial Crowfoot Corner compte 306 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 6,0 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Delta Shoppers Mall, 8037 – 120th Street, Delta (Colombie-Britannique)

Le centre commercial Delta Shoppers est un centre commercial linéaire composé de cinq immeubles construit en 1972 et entièrement réaménagé en 2004. Le centre commercial est situé sur 120th Street, important corridor commercial et la principale artère de circulation nord-sud entre Delta et Surrey. Le centre commercial Delta Shoppers affiche une superficie locative de 74 696 pieds carrés et est loué à 96,9 %. Les locataires clés comprennent JYSK, TD Canada Trust, One 20 Beer and Wine Store et One 20 Pub & Grill. Le centre commercial Delta Shoppers compte 340 places de stationnement, ce qui

représente un ratio de 4,6 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative, ainsi que 775 places de stationnement additionnelles qui sont partagées avec le magasin Superstore, locataire pilier du centre commercial.

Eagle Ridge Corner, 151 Loutit Road, Fort McMurray (Alberta)

L'immeuble Eagle Ridge Corner est un immeuble autonome construit en 2009. Il est situé dans le quartier résidentiel Eagle Ridge du lotissement Timberlea de Fort McMurray, qui regroupe 29 % de la population de la ville. L'immeuble est situé à proximité de la Confederation Way, qui mène à l'autoroute 63 et à tous les services de Fort McMurray et qui donne accès à tous les autres centres commerciaux, résidentiels et industriels du centre-ville. L'immeuble Eagle Ridge Corner affiche une superficie locative de 12 654 pieds carrés et est loué en totalité à des locataires nationaux et régionaux réputés. L'immeuble Eagle Ridge Corner compte 41 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 3,2 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

East Landing Mall, 2425 – 2573 Quance Street East, Regina (Saskatchewan)

Le centre commercial East Landing Mall est un centre commercial composé de deux immeubles construit en 1996. Le centre commercial est situé à l'intersection sud-est de Quance Street et de University Park Drive, dans un important secteur commercial de Regina. Le centre commercial East Landing Mall affiche une superficie locative de 40 913 pieds carrés et est loué à 93,2 %. Le locataire pilier du centre commercial est un restaurant Pizza Hut autonome. Le centre commercial East Landing Mall compte 250 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 6,1 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

East Landing Plaza, 2577 – 2599 Quance Street East, Regina (Saskatchewan)

Le centre commercial East Landing Plaza est un lotissement de commerces de détail qui consiste en deux immeubles construits en 1997. Le centre commercial est situé à un pâté de rues de Victoria Avenue (un tronçon de l'autoroute transcanadienne) à l'intersection de Quance Street et University Park Drive, dans un important secteur commercial de Regina. Le centre commercial East Landing Plaza affiche une superficie locative de 24 218 pieds carrés et il est loué à 95,5% à un mélange de locataires locaux et nationaux. Le centre commercial East Landing Plaza compte 175 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 7,2 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Edson Shoppers, 303 – 54th Street et 54th Street et 2nd Avenue, Edson (Alberta)

L'immeuble Edson Shoppers est un immeuble de commerces de détail autonome de un étage construit en 2007. L'immeuble est situé sur 2nd Avenue, dans le secteur commercial d'Edson, en Alberta. L'immeuble Edson Shoppers affiche une superficie locative de 20 390 pieds carrés et est loué en totalité à Shoppers Drug Mart et à Liquor Depot. L'immeuble a pour locataire pilier Garden Market IGA. L'immeuble Edson Shoppers compte 65 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 3,2 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Estevan Sobeys, 440 King Street, Estevan (Saskatchewan)

L'immeuble Estevan Sobeys est un immeuble de commerces de détail à locataire unique construit en 2002. Il est situé à proximité d'un centre commercial communautaire existant sur King Street, dans un secteur commercial et résidentiel établi. L'immeuble Estevan Sobeys affiche une superficie locative de 38 110 pieds carrés et est loué en totalité à Sobeys aux termes d'un bail à long terme qui vient à échéance en 2022.

Fleet Street Crossing, 2140 – 2200 Victoria Avenue East, Regina (Saskatchewan)

Le centre commercial Fleet Street Crossing est un lotissement de commerces de détail qui consiste en trois immeubles construits en 1976 et agrandis en 2000, et deux immeubles de un étage construits en 2000 et en 2001. Le centre commercial Fleet Street Crossing est situé sur une importante artère à la circulation dense et bénéficie d'une grande visibilité. Le centre commercial Fleet Street Crossing affiche une superficie locative de 37 736 pieds carrés et est loué en totalité. Parmi ses principaux locataires nationaux, on compte Arby's, Domino's Pizza, Culligan of Canada et CitiFinancière. Le centre commercial Fleet Street Crossing compte 180 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,8 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Furniture Plus Building, 9401 Franklin Avenue, Fort McMurray (Alberta)

L'immeuble Furniture Plus est un immeuble de commerces de détail de deux étages construit en 1977, auquel une annexe a été ajoutée en 2002. L'immeuble est situé à Fort McMurray, à côté du Northern Lights Shopping Centre I & II. L'immeuble Furniture Plus affiche une superficie locative de 21 508 pieds carrés et est loué en totalité. Parmi ses locataires clés, on compte Furniture Plus et Mark's Work Warehouse. L'immeuble Furniture Plus compte 73 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 3,4 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Gateway Power Centre, 10910 – 105A Avenue, 10360/10320/10210 – 111 Street et 11120 – 100 Avenue, Grande Prairie (Alberta)

Le mégacentre Gateway Power Centre est un centre commercial à locataires multiples construit en 1998 auquel un bâtiment autonome a été ajouté en 1999. Il est situé dans un grand mégacentre de Grande Prairie, en Alberta, et a pour locataires piliers London Drugs, Wal-Mart et Save-On Foods. Le mégacentre Gateway Power Centre affiche une superficie locative de 61 274 pieds carrés et est loué à 72,6 % à divers locataires, dont Wholesale Sports, Postes Canada et M & M Meats. Le mégacentre Gateway Power Centre compte 356 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 5,8 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Grande Prairie Power Centre, 9801 – 116 Street, Grande Prairie (Alberta)

Le mégacentre Grande Prairie Power Centre est un centre de commerces de détail construit en 2008 et en 2009. L'immeuble est situé dans le Central West Business Park et est bien visible de l'autoroute 43. Le mégacentre Grande Prairie Power Centre affiche une superficie locative de 139 981 pieds carrés et est loué en totalité à des locataires comme Mark's Work Warehouse, Ernie's Sports, PetSmart, CIBC, Scotiabank et Best Buy. Le mégacentre Grande Prairie Power Centre compte 631 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,5 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Hilton Whistler Resort, 4293 Mountain Square, Whistler Way, Whistler Village (Colombie-Britannique)

Le complexe Hilton Whistler Plaza est un complexe de trois étages construit entre 1982 et 2005. L'immeuble est situé au cœur du village de Whistler, sur la populaire voie Whistler Village Stroll, directement en face des cabines de Whistler/Blackcomb. Le complexe Hilton Whistler Resort a une superficie totale de 37 498 pieds carrés et est loué à 91,1 %. Parmi ses locataires nationaux, on compte Guess, L'Occitane et Rocky Mountain Chocolate Factory. Artis possède une participation de 85 % dans le complexe Hilton Whistler Resort.

Horizon Heights, 3508 – 32nd Avenue NE, Calgary (Alberta)

Le centre commercial Horizon Heights est un centre commercial composé de cinq immeubles qui a été construit en 1985 et qui a fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 2000. Un Tim Hortons autonome a été ajouté en 2007. Le centre commercial est situé sur 32nd Avenue NE et offre un accès direct à Deerfoot Trail et à Barlow Trail, deux principales artères de Calgary. Le centre commercial Horizon Heights a comme locataire pilier un magasin Safeway et est situé à proximité d'autres détaillants d'envergure nationale, dont London Drugs et Sobeys et près du Peter Lougheed Regional Hospital. Le centre commercial Horizon Heights affiche une superficie locative de 73 526 pieds carrés et est loué à 92,9 %. Outre les trois plus importants locataires, à savoir Dollarama, L'Armée du Salut du Canada et Automotive Village Northwest, le centre commercial Horizon Heights a aussi d'autres locataires d'envergure nationale comme la Banque de Nouvelle-Écosse, Bulk Barn, Quizno's et Easyhome. Le centre commercial Horizon Heights compte 355 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,8 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

King Edward Centre, 15 et 25 King Edward Street, Coquitlam (Colombie-Britannique)

Le complexe King Edward Centre est un centre de bureaux et de commerces de détail à usage mixte qui comprend trois immeubles autonomes. L'immeuble de bureaux a été construit dans les années 1930, puis a été entièrement rénové en 1997, moment où un immeuble de commerces de détail y a été annexé. L'immeuble Princess Auto a été construit en 2003. Le complexe est situé à South Coquitlam, et il est facile d'y accéder au moyen de l'autoroute transcanadienne. Le complexe King Edward Centre affiche une superficie locative de 81 647 pieds carrés, dont une tranche de 63 061 pieds carrés est utilisé par des locataires de commerces de détail. Le complexe King Edward Centre est loué à 92,3%. Parmi ses principaux locataires, on compte Winners Apparel et Princess Auto. Le complexe King Edward Centre compte 360 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,4 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Liberton Square, 504, 506, 506A St. Albert Road, St. Albert (Alberta)

Le centre commercial Liberton Square est un centre commercial composé de trois immeubles, dont un immeuble a été construit en 1974 et entièrement rénové en 2003, alors que les deux autres immeubles ont été ajoutés en 1998 et 1999. Le centre commercial est situé dans la ville de St. Albert, la cinquième ville en importance de l'Alberta, qui se trouve à environ 20 minutes de route du centre-ville d'Edmonton. Le centre commercial Liberton Square affiche une superficie locative de 20 691 pieds carrés et est loué en totalité. Parmi ses locataires clés, on compte ARTEAM Realty (Royal LePage) et Ronald Beauchamp Professional Corp. Le centre commercial Liberton Square compte 147 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 7,1 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Linden Ridge Shopping Centre, 1715 – 1765 Kenaston Boulevard, Winnipeg (Manitoba)

Le centre commercial Linden Ridge est un centre commercial de sept immeubles construit entre 2001 et 2011. Il est situé à l'angle des boulevards Kenaston et McGillivray, deux grandes artères commerciales de Winnipeg, au même endroit que plusieurs commerces de détail d'envergure nationale, dont Wal-Mart, Costco, Home Depot, RONA et Canadian Tire. Le centre commercial Linden Ridge affiche une superficie locative de 100 875 pieds carrés et est loué à 91,2 %. Parmi ses locataires nationaux, on compte The Brick Warehouse, La Banque TD et Mongo's Grill. L'immeuble comporte un excédent de terrain de 8,15 acres ainsi qu'un terrain à aménager d'une superficie de 115 000 pieds carrés. Le centre commercial Linden Ridge compte 1 020 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 10,1 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Moose Jaw Sobeys, 769 Thatcher Drive East, Moose Jaw (Saskatchewan)

L'immeuble Moose Jaw Sobeys est un immeuble de commerces de détail à locataire unique construit en 2002. L'immeuble est situé sur Thatcher Drive dans un secteur commercial et résidentiel de Moose Jaw en plein essor. L'immeuble Moose Jaw Sobeys affiche une superficie locative de 38 127 pieds carrés et est loué en totalité à Sobeys aux termes d'un bail à long terme qui vient à échéance en 2022.

Namao South, 97th Street, Edmonton (Alberta)

Le complexe Namao South est un complexe de commerces de détail et de bureaux de deux immeubles, dont les commerces sont situés au rez-de-chaussée et les bureaux, à l'étage, auquel s'ajoutent cinq autres immeubles de commerces de détail construits entre 2008 et 2011. Le complexe est situé au nord de Yellowhead Trail, à l'angle de 97th Street NW et de 160th Avenue. Le complexe Namao South affiche une superficie locative de 108 018 pieds carrés et est loué à 96,5 %. Parmi ses locataires clés, on compte Shoppers Realty, Dollarama et Banque de Montréal. Le complexe Namao South compte 443 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,1 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

North City Centre, 13150 – 137th Avenue, Edmonton (Alberta)

Le centre commercial North City est un lotissement de commerces de détail composé de quatre immeubles auquel s'ajoute un immeuble de bureaux de deux étages. Les trois principaux immeubles de commerces de détail ont été construits en 1984 et ont fait l'objet d'un réaménagement en 2007, et le quatrième immeuble a été construit en 2009. L'immeuble de bureaux a été construit en 2011. Le centre commercial North City est situé sur 137th Avenue, une importante artère de circulation très fréquentée d'Edmonton. Le centre commercial North City affiche une superficie locative de commerces de détail de 108 738 pieds carrés, qui entièrement occupée. Parmi ses principaux locataires, on compte Old Navy, JYSK, Staples et la Banque Scotia. Le centre commercial North City compte 556 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 5,1 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative. L'immeuble de bureaux North City d'une superficie totale de 19 161 pieds carrés est loué à 47,3 % et est en voie de réaménagement en attendant la stabilisation de sa structure.

Northern Lights Shopping Centre I, 9631 Franklin Avenue, Fort McMurray (Alberta)

Le centre commercial Northern Lights Shopping Centre I est un lotissement de commerces de détail composé de quatre immeubles d'un étage qui a été construit entre 1997 et 1998. Le centre commercial est situé dans le quartier de Lower Townsite à Fort McMurray et a un magasin Safeway pour locataire pilier. Le centre commercial Northern Lights Shopping Centre I affiche une superficie locative de 18 350 pieds carrés et est loué en totalité à des locataires comme la Banque de Nouvelle-Écosse et Rogers Plus. Le centre commercial Northern Lights Shopping Centre I compte 83 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,5 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Northern Lights Shopping Centre II, 9521 Franklin Avenue, Fort McMurray (Alberta)

Le centre commercial Northern Lights Shopping Centre II est un lotissement de commerces de détail qui comporte trois immeubles de un étage construits en 1997. Le centre commercial est situé dans le quartier de Lower Townsite à Fort McMurray et a un magasin Safeway pour locataire pilier. Le centre commercial Northern Lights Shopping Centre II affiche une superficie locative de 30 407 pieds carrés et est loué en totalité à des locataires comme Moxie's Restaurants, Pennington's/Addition-Elle et Warehouse One. Le centre commercial Northern Lights Shopping Centre II compte 154 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 5,1 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Pembina Village Shopping Centre, 2065-2127 Pembina Highway, Winnipeg (Manitoba)

Le centre commercial Pembina Village est un centre commercial se compose de sept immeubles construits entre 1985 et 1994. L'immeuble est situé sur l'autoroute Pembina, l'une des principales voies de communication de Winnipeg menant à l'Université du Manitoba, soit le plus important campus étudiant du Manitoba. Le centre commercial Pembina Village est bien visible à la circulation de cette artère très fréquentée. Le centre commercial Pembina Village affiche une superficie locative de 132 259 pieds carrés et est loué à 98,8 % par des locataires comme Winners, JYSK, Penningtons et Applebee's. Le centre commercial Pembina Village compte 634 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,8 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Poco Place, 2755 Lougheed Hwy, Port Coquitlam (Colombie-Britannique)

Le complexe Poco Place est composé de un immeuble de bureaux de sept étages ainsi que d'un centre commercial de quatre immeubles construits en 1980. Le complexe est situé dans le centre de Coquitlam et offre un accès facile aux principales voies de communication en plus de posséder une devanture sur quatre rues, dont sur Lougheed Highway, une artère d'orientation est-ouest. Le centre commercial Poco Place affiche une superficie locative de 90 655 pieds carrés et est loué à 99,3 % principalement à des locataires nationaux, dont Michaels, Sport Mart, Pier 1 Imports, Planet Organic, IHOP et TD Canada Trust. Le centre commercial Poco Place compte 441 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,9 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative de commerce de détail (y compris le rez-de-chaussée).

Reenders Square, 3, 7 et 11, Reenders Drive, Winnipeg (Manitoba)

Le centre commercial Reenders Square est un centre commercial linéaire composé de trois immeubles construit en 1998. Le centre commercial est situé sur Lagimodiere Boulevard, une artère de grande circulation de Winnipeg et il fait partie d'un mégacentre commercial dont le centre commercial Kildonan Place, un centre commercial régional de l'est de Winnipeg, est le locataire pilier. Le centre commercial Reenders Square affiche une superficie locative de 65 780 pieds carrés et est loué à 98,5 %. Le centre commercial a comme locataire pilier un magasin Sobeys aux termes d'un bail à long terme, et un centre de rénovation RONA, de nouveau concept, sert de pôle d'attraction. Les autres locataires clés comprennent Subway, Pet Valu Canada et CitiFinancière. Le centre commercial Reenders Square compte 366 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 5,6 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Portefeuille d'immeubles de détail Ryan, région métropolitaine des villes jumelles (Minnesota)

Le portefeuille d'immeubles de détail Ryan est composé de cinq immeubles à locataires unique et multiples construit entre 2006 et 2010. Les immeubles qui composent le portefeuille affichent une superficie locative totale de 110 332 pieds carrés, en ne tenant pas compte du magasin Home Depot d'une superficie de 102 862 pieds carrés, qui est visé par un bail foncier. Les immeubles sont situés dans la région métropolitaine des villes jumelles, une région qui abrite de nombreuses sociétés ouvertes Fortune 500. La région métropolitaine, qui est une véritable plaque tournante du transport, est desservie par l'aéroport international de Minneapolis/St. Paul et est entourée d'autoroutes interétatiques qui le sillonnent en direction nord-sud et est-ouest. Le taux d'occupation global du portefeuille d'immeubles de détail Ryan s'établit à 95,2 %. Le tableau qui suit présente certaines caractéristiques à l'égard des immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles de détail Ryan.

Nom de l'immeuble	SLB	Année de construction ou de réaménagement	Principaux locataires
Best Buy, 1350 Highway 15 South, Hutchison, Minnesota	25 281	2009	Best Buy
Cambridge Retail Center, 205 Balsam Street North, Cambridge, Minnesota	14 200	2006	OfficeMax
Home Depot, 6301 Richfield Parkway, Richfield, Minnesota	102 862	2008	Home Depot
Savage Crossings, 14351 Highway 13, Savage, Minnesota	22 462	2007	Office Max
Union Crossings, 1417 East 7th Street, Monticello, Minnesota	48 389	2007 et 2010	PetSmart, Inc., OfficeMax

Sears Centre, 12429 – 99th Street, Grande Prairie (Alberta)

Le centre commercial Sears Centre est un centre commercial linéaire d'un seul immeuble construit en 1994, qui a fait l'objet de travaux d'amélioration en 2008 et en 2009. Le centre commercial est situé à proximité d'un magasin Superstore et du centre commercial Prairie Mall, ce qui attire une clientèle additionnelle. Le centre commercial Sears Centre affiche une superficie locative de 130 797 pieds carrés et est loué à 93,7 %. Son locataire pilier est Sears Canada et il y a divers autres locataires nationaux et locaux, dont Harley Davidson. Le site, qui comprend plus de 12 acres de terrain, offre des possibilités pour une expansion future. Le centre commercial Sears Centre compte 750 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 5,7 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Shoppers Landmark Centre, 4150 Albert Street, Regina (Saskatchewan)

Le centre commercial Shoppers Landmark Centre est un centre commercial composé de trois immeubles construit en 2003. Le centre commercial occupe un site d'une grande visibilité sur Albert Street dans le principal secteur commercial de Regina. Le centre commercial Shoppers Landmark Centre affiche une superficie locative de 48 834 pieds carrés, est loué en totalité et son locataire pilier est un Shoppers Drug Mart, de nouveau concept. Les autres locataires d'envergure comprennent la Banque de Nouvelle-Écosse et Quizno's. Le centre commercial Shoppers Landmark Centre compte 256 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 5,2 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Signal Centre, 105 et 111 Thickwood Boulevard, Fort McMurray (Alberta)

Le centre commercial Signal Centre est un lotissement de commerces de détail composé de quatre immeubles autonomes qui ont été construits entre 1999 et 2006. Un des immeubles est une clinique de soins de santé de deux étages, alors que les trois autres immeubles sont des bâtiments de un seul étage. Le centre commercial est situé dans le quartier de Thickwood Heights à Fort McMurray directement en face du centre commercial Woodlands Shopping Centre. Le centre commercial Signal Centre affiche une superficie locative de 14 797 pieds carrés, est loué en totalité et a pour principal locataire Northern Lights Health Region. Le centre commercial Signal Centre compte 70 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,7 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Southview Centre, 3201 – 13th Avenue SE, Medicine Hat (Alberta)

Le centre commercial Southview Centre est un centre de commerces de détail de un seul étage composé d'un principal lotissement pour grandes surfaces et de deux immeubles autonomes. Le centre commercial a été considérablement réaménagé en 2000 et des travaux d'agrandissement ont été complétés en 1999 et en 2004. Le centre commercial se trouve à quelques minutes de l'autoroute transcanadienne et a façade à la fois sur 13th Avenue et Southview Drive, deux des principales artères dans ce quartier. Le centre commercial Southview Centre affiche une superficie locative de 162 062 pieds carrés et est loué à 97,2 % à des locataires majoritairement d'envergure nationale, notamment The Brick, London Drugs, Winners, JYSK, Michaels, Reitmans, Giant Tiger, Tim Hortons et La Banque TD. Le centre commercial Southview Centre compte 711 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,3 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Southwood Corner, 10233 Elbow Drive SW, Calgary (Alberta)

Le centre commercial Southwood Corner est un centre de commerces de détail composé de cinq immeubles construit en 1964 et qui a fait l'objet d'un ajout en 1992 et de travaux de réaménagement partiels en 2000. Le centre commercial est situé à l'intersection d'Elbow Drive et de Southland Drive, un peu à l'ouest de MacLeod Trail, un important corridor commercial. Le centre commercial Southwood Corner affiche une superficie locative de 122 334 pieds carrés et est loué à

99,1 %. Les locataires comprennent des détaillants bien connus comme Fabricland, Tim Hortons, Banque de Montréal et Planet Organic, ainsi que la province de l'Alberta. Le centre commercial Southwood Corner compte 495 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,0 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Strathcona Shoppers Centre, 2202 Broad Street, Regina (Saskatchewan)

Le centre commercial Strathcona Shoppers Centre est un immeuble de commerces de détail de un étage et à locataire unique construit en 2004. Le centre commercial est situé sur Broad Street, une des principales artères de circulation à Regina et se trouve tout près du Regina General Hospital et de plusieurs quartiers résidentiels établis. Le centre commercial Strathcona Shoppers Centre affiche une superficie locative de 21 910 pieds carrés et est loué en totalité à Shoppers Drug Mart aux termes d'un bail à long terme. Le centre commercial Strathcona Shoppers Centre compte 99 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,5 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

St. Vital Square, 785-851 Dakota Street, Winnipeg (Manitoba)

Le centre commercial St. Vital Square est un centre commercial composé de six immeubles construit en 1986. Le centre commercial est situé en face du St. Vital Centre, l'un des plus importants centres commerciaux régionaux de Winnipeg et un élément important du commerce au détail de la ville. Le centre commercial St. Vital Square affiche une superficie locative de 116 353 pieds carrés et est loué en totalité à des locataires réputés, dont Mark's Work Warehouse, Pier 1 Imports, Shoppers Drug Mart, Moore's Clothing et une succursale de la Manitoba Liquor Commission. Le centre commercial St. Vital Square compte 500 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,3 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Sunridge Home Outfitters Centre, 3333 Sunridge Way NE, Calgary (Alberta)

Le centre commercial Sunridge Home Outfitters Centre est un immeuble de commerces de détail de un étage construit en 2000. L'immeuble est situé dans le parc commercial de Sunridge dans le nord-est de Calgary, ce qui lui offre une exposition directe à 16th Avenue (tronçon de l'autoroute transcanadienne) et fait partie d'un mégacentre qui comprend des détaillants d'envergure nationale comme Winners, Best Buy et RONA, de même que plusieurs importants centres commerciaux, en particulier Sunridge Mall et Sunridge Spectrum Shopping Centre, dont Artis a également la propriété. Le centre commercial Sunridge Home Outfitters Centre affiche une superficie locative de 50 905 pieds carrés et est loué en totalité. Son locataire pilier est Home Outfitters, une division de la Compagnie de la Baie d'Hudson. Le centre commercial Sunridge Home Outfitters Centre compte 230 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,5 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Sunridge Spectrum Shopping Centre, 2555 – 32nd Street NE, Calgary (Alberta)

Le centre commercial Sunridge Spectrum est un complexe de huit immeubles construit entre 2000 et 2001. Le centre commercial est situé à l'angle de Sunridge Boulevard et de 32nd Street et est tout près du centre commercial Sunridge Mall, un important centre commercial régional et d'autres commerces de détail de renommés comme Costco, Best Buy et RONA. Le centre commercial Sunridge Spectrum affiche une superficie locative de 129 471 pieds carrés et est loué à 99,1 %. Le locataire pilier du complexe est Cineplex Entertainment LP, et le complexe compte d'autres locataires d'envergure nationale, dont Chapters, Banque de Montréal, Montana's et East Side Mario's. Le centre commercial Sunridge Spectrum compte 1 240 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 9,6 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Sunrise Towne Square, 183-187 Highway 16A, Spruce Grove (Alberta)

L'immeuble Sunrise Towne Square est un immeuble de commerces de détail construit en 2006. L'immeuble est situé tout près d'un mégacentre existant, son locataire pilier est un RONA et il a pour pôle d'attraction un Wal-Mart. L'immeuble Sunrise Towne Square affiche une superficie locative de 111 995 pieds carrés et est loué en totalité à différents locataires nationaux et régionaux, dont CitiFinancière, Dollarama et Pet Pro's. L'immeuble Sunrise Towne Square compte 515 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,6 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Tamarack Centre, 1500 Cranbrook Street, Cranbrook (Colombie-Britannique)

Le centre commercial Tamarack constitue une destination de choix pour le magasinage à Cranbrook, en Colombie-Britannique. Il est composé d'un centre commercial fermé et de deux immeubles autonomes. Le centre

commercial a été construit en 1977. Cranbrook est située au sud-est de la Colombie-Britannique et sert de centre d'approvisionnement, de services et de distribution pour la région. La ville occupe un emplacement avantageux par rapport aux principales autoroutes qui mènent tant dans le sud de l'Alberta et de la Colombie-Britannique que dans les principaux centres du Montana, de l'Idaho et de la partie sud de l'État de Washington. Le centre commercial Tamarack affiche une superficie locative de 290 276 pieds carrés et est loué à 94,3 %. Parmi ses locataires clés d'envergure nationale, on compte Target, Winners, Shoppers Drug Mart et Staples.

Tide Centre, 9914 King Street, Fort McMurray (Alberta)

Le centre commercial Tide est un lotissement de commerces de détail composé de trois immeubles construit en 1992. Le centre commercial est situé dans le quartier de Lower Townsite à Fort McMurray, à quelques minutes de Keyano College. Le centre commercial Tide affiche une superficie locative de 18 206 pieds carrés et est loué en totalité à divers locataires nationaux et locaux, dont Cloverdale Paint, Mac's Convenience Store et Quizno's. Le centre commercial Tide compte 62 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 3,4 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Uplands Common, 325 Bluefox Boulevard North, Lethbridge (Alberta)

Le centre commercial Uplands Common est un centre commercial composé de trois immeubles construits en 2003. Le centre commercial est situé dans un nouveau quartier résidentiel et bénéficie d'une bonne exposition et d'un accès facile aux principales artères. Le centre commercial Uplands Common affiche une superficie locative de 53 392 pieds carrés et est loué en totalité à différents locataires locaux et nationaux. Le centre commercial a pour locataire pilier un magasin Sobeys de nouveau concept aux termes d'un bail à long terme qui vient à échéance en 2023. Le centre commercial Uplands Common compte 217 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,1 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Victoria Square Shopping Centre, 2223 Victoria Avenue East, Regina (Saskatchewan)

Le centre commercial Victoria Square est un centre commercial de plusieurs immeubles fermé construit entre 1982 et 2000. L'immeuble est situé dans une zone de commerces de détail établie, à proximité des magasins Costco et Home Depot et de nombreux autres détaillants d'envergure nationale. Le centre commercial Victoria Square est l'un des principaux centres commerciaux régionaux de Regina. Le centre commercial affiche une superficie locative de 297 502 pieds carrés et est loué à 98,7 % à une combinaison de locataires nationaux et régionaux, dont La Banque TD, Shoppers Drug Mart, SportChek et Safeway. Le centre commercial Victoria Square compte 1 404 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,7 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Visions Building, 2930-32nd Avenue NE, Calgary (Alberta)

L'immeuble Visions est un immeuble de commerces de détail à locataires multiples construit en 1981. L'immeuble est situé au nord-est de Calgary, le long du corridor commercial très achalandé de la 32nd Avenue NE. L'immeuble Visions affiche une superficie locative de 50 045 pieds carrés et est loué en totalité à Ashley Furniture et à Visions, aux termes de baux à long terme qui viennent à échéance en 2019 et en 2020, respectivement. L'immeuble Visions compte 152 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 3,0 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

West Landing Mall, 518 – 570 University Park Drive, Regina (Saskatchewan)

Le centre commercial West Landing est un centre commercial linéaire composé de deux immeubles construits en 1998. Le centre commercial est situé dans un secteur de commerces de détail à Regina, à proximité d'un magasin Sobeys, du centre commercial Victoria Square Shopping Centre et de divers autres lotissements de commerces de détail. Le centre commercial West Landing affiche une superficie locative de 39 024 pieds carrés et est loué en totalité à différents locataires d'envergure nationale et régionale. Le centre commercial a Conexus Credit Union comme locataire pilier. Le centre commercial West Landing compte 175 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,5 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Westbank Hub Centre North, 2127-2151 & 2130 Louie Drive, Westbank/West Kelowna (Colombie-Britannique)

Le centre commercial Westbank Hub Centre North est un centre commercial construit en 2008. Le centre commercial bénéficie d'une excellente exposition à la circulation dense de l'autoroute 97, importante artère qui traverse la vallée de l'Okanagan. Le centre commercial Westbank Hub Centre North affiche une superficie totale de 256 823 pieds carrés et est

loué à 96,9 %. Parmi ses principaux locataires, on compte Wal-Mart, London Drugs, Reitmans, CIBC et HSBC. Le centre commercial Westbank Hub Centre North compte 1 212 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,9 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative. Artis est propriétaire d'une participation de 75 % de l'intérêt à bail du centre commercial Westbank Hub Centre North.

Westbank Hub Shopping Centre, 3550 Carrington Road, Westbank/West Kelowna (Colombie-Britannique)

Le centre commercial Westbank Hub est un lotissement de quatre immeubles qui occupe un emplacement stratégique le long de l'autoroute 97, qui est quotidiennement fréquentée par plus de 45 000 véhicules. Le centre commercial est situé à West Kelowna, en Colombie-Britannique, et fait partie d'un mégacentre de un million de pieds carrés dont les locataires piliers sont d'importants commerces de détail, comme Wal-Mart, Home Depot, Future Shop et Winners. Le centre commercial Westbank Hub a une superficie totale de 179 089 pieds carrés et est loué en totalité. Le centre commercial Westbank Hub compte 825 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 6,1 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative. Artis est propriétaire d'une participation de 75 % de l'intérêt à bail du centre commercial Westbank Hub.

Westbank Zellers, 3571 Old Okanagan Road, Westbank/West Kelowna (Colombie-Britannique)

L'immeuble Westbank Zellers est un lotissement de commerces de détails construit en 1995. L'immeuble est situé dans un quartier résidentiel et commercial en plein essor de West Kelowna. L'immeuble Westbank Zellers affiche une superficie locative de 105 670 pieds carrés et est loué en totalité à Zellers aux termes d'un bail à long terme qui vient à échéance en 2023. L'immeuble a un magasin Extra Foods pour locataire pilier. L'immeuble Westbank Zellers compte 469 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,0 place par tranche de 225 pieds carrés de superficie locative. Artis est propriétaire de l'intérêt à bail de l'immeuble Westbank Zellers.

Winnipeg Square, 360 Main Street, Winnipeg (Manitoba)

Le complexe Winnipeg Square est un complexe de galeries marchandes souterraines construit en 1979. Le complexe est situé à l'angle de Portage Avenue et de Main Street, à Winnipeg, et il est relié à l'immeuble de bureaux au 360 Main Street ainsi qu'au réseau de passages piétonniers surélevés reliant le lieu de confluence, les tours de bureaux et d'autres commodités du centre-ville. Le complexe Winnipeg Square affiche une superficie locative de 56 975 pieds carrés et est loué à 86,5 %. Parmi ses locataires clés, on compte Shoppers Drug Mart, Grand & Toy et Hallmark. Le complexe Winnipeg Square compte 954 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,0 place par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Woodlands Shopping Centre, 300 Thickwood Boulevard, Fort McMurray (Alberta)

Le centre commercial Woodlands est un lotissement de six immeubles construits entre 1997 et 1998. Le centre commercial est situé dans le quartier de Thickwood Heights à Fort McMurray, à l'angle de Thickwood Boulevard et de Signal Road. Cette intersection sert de noyau commercial pour le quartier, dont le centre commercial Woodlands est l'un des principaux centres. Le centre commercial Woodlands affiche une superficie locative de 63 426 pieds carrés et est loué à 94,2 %. Son locataire pilier est un magasin Sobeys. Le centre commercial Woodlands compte 220 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 3,5 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Immeubles industriels

3M Distribution Facility, 2751 Peddie Road, Milton (Ontario)

L'immeuble 3M Distribution Facility est un édifice industriel à la fine pointe de la technologie construit en 2009 et situé dans la ville de Milton, dans la région du Grand Toronto. L'immeuble est situé tout près des principales autoroutes de la région et offre un accès de choix aux aéroports internationaux Pearson et Hamilton. L'immeuble 3M Distribution Facility affiche une superficie locative de 318 805 pieds carrés et est loué en totalité à 3M Canada Co. aux termes d'un bail à long terme venant à échéance en 2020. 3M Canada Co. est une filiale de 3M Co., chef de file des marchés industriel et des sciences de la vie.

201 Edson Street, Saskatoon (Saskatchewan)

L'immeuble au 201 Edson Street est un immeuble industriel à locataire unique situé dans le parc industriel CN, qui est adjacent à Circle Drive. L'immeuble au 201 Edson Street affiche une superficie locative de 105 600 pieds carrés et est loué en totalité à Great West Distribution Ltd.

201 Westcreek Boulevard, Brampton (Ontario)

L'immeuble au 201 Westcreek Boulevard est un immeuble de bureaux et industriel qui occupe un emplacement central dans le marché industriel de la zone ouest de la région du Grand Toronto. L'immeuble est situé à proximité des autoroutes 407 et 410 ainsi que de l'aéroport international Pearson. L'immeuble au 201 Westcreek Boulevard affiche une superficie locative de 301 113 pieds carrés et est loué en totalité à ABB Inc., groupe de sociétés de portefeuille de Zurich, en Suisse, et principal regroupement international de sociétés du secteur électrotechnique. L'immeuble offre une possibilité d'aménagement de 10 acres supplémentaires de terrain viabilisé excédentaire.

7499 East Paradise Lane, Scottsdale (Arizona)

L'immeuble au 7499 Est Paradise Lane est un immeuble industriel à la fine pointe de la technologie sur un seul étage situé à Scottsdale, en Arizona, à proximité de l'aéroport de Scottsdale et de l'autoroute Loop 101. L'immeuble au 7499 East Paradise Lane affiche une superficie locative de 98 555 pieds carrés et est loué en totalité à une entreprise de services informatiques réputée et d'envergure nationale aux termes d'un bail à long terme venant à échéance en 2025.

8220 Davies Road, Edmonton (Alberta)

L'immeuble au 8220 Davis Road est un immeuble industriel à locataire unique situé dans le parc industriel Davis West, secteur industriel bien établi, facilement accessible à partir des principales artères de circulation et situé à proximité de l'aéroport international d'Edmonton. L'immeuble au 8220 Davis Road affiche une superficie locative de 14 230 pieds carrés et est loué en totalité à Galaxy Windows.

ADT Building, 615 – 18th Street SE, Calgary (Alberta)

L'immeuble ADT est un immeuble de deux étages construit en 1975 et situé à proximité de Memorial Drive, dans le secteur sud-est de Calgary, à côté du Maynard Technology Centre, dont Artis a également la propriété. L'immeuble ADT affiche une superficie locative de 30 932 pieds carrés et est loué en totalité à ADT Security Services Canada.

Airdrie Flex-Industrial, 3 Kingsview Road, Airdrie (Alberta)

L'immeuble Airdrie Flex Industrial est un complexe d'un seul immeuble construit récemment. L'immeuble est situé dans le parc Kingsview, à la sortie de l'autoroute 2 dans la partie sud-est d'Airdrie, à seulement 25 minutes de route de Calgary. L'immeuble Airdrie Flex Industrial affiche une superficie locative de 27 535 pieds carrés et est loué en totalité. Parmi ses principaux locataires, on compte Acklands-Grainger Inc. et LTS Infrastructure Services LP. L'immeuble présente une possibilité d'aménagement future d'une superficie supplémentaire de 55 000 pieds carrés.

Portefeuille d'immeubles industriels de l'Alberta, Acheson, Calgary et Edmonton (Alberta)

Le portefeuille d'immeubles industriels de l'Alberta est composé de quatre immeubles à locataires unique et multiples construits entre 2003 et 2012. Les immeubles qui composent le portefeuille affichent une superficie locative totale de 875 064 pieds carrés et sont entièrement loués. Les immeubles sont situés à Calgary, à Edmonton et à Acheson, qui est une zone industrielle établie située 10 kilomètres à l'est d'Edmonton. Le tableau qui suit présente certaines caractéristiques à l'égard des immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles industriels de l'Alberta.

Nom de l'immeuble	SLB	Année de construction ou de réaménagement	Principaux locataires
Eastlake I, 10905 – 48 th Street SE, Calgary (Alberta)	146 135	2008	Eastlake Limited Partnership, Entertainment One
Fourell Business Park, 12710 – 170 th Street NW, Edmonton (Alberta)	463 757	2008/2012	Kuehne and Nagel Ltd.
Northview Business Park I, Range Road, Acheson (Alberta)	158 154	2009	Navistar Canada
Northview Business Park II, Range Road, Acheson (Alberta)	107 018	2003	Suncor Energy Services

Aluma Systems Building, 304 – 69th Avenue, Edmonton (Alberta)

L'immeuble Aluma Systems est un immeuble industriel construit en 2011 et situé dans un secteur industriel en cours d'aménagement, en périphérie d'Edmonton. L'immeuble offre un accès facile aux principales artères d'orientation est-ouest. L'immeuble Aluma Systems affiche une superficie locative de 65 000 pieds carrés et est loué en totalité à Aluma Systems, dont Brand Energy, Inc., principal fournisseur de services polyvalents du secteur des infrastructures énergétiques, a la propriété exclusive.

Bower Centre, 2319 Taylor Drive et 2310 Gaetz Avenue, Red Deer (Alberta)

Le complexe Bower est un complexe industriel et de salles de montre pour commerces de détail composé de quatre immeubles qui ont été construits entre 1975 et 1977. Le complexe est situé sur Gaetz Avenue, une artère commerciale à grande circulation à Red Deer, en Alberta. Le complexe Bower affiche une superficie locative de 125 861 pieds carrés et est loué en totalité. Parmi ses principaux locataires, on compte Kal Tire et Purolator Courier Ltd.

Cliveden Building, 1608 Cliveden Avenue, Delta (Alberta)

L'immeuble Cliveden est composé d'un espace de bureaux réparti sur deux étages ainsi que d'un entrepôt et de locaux de fabrication spacieux. L'immeuble a une superficie totale de 278 552 pieds carrés. L'immeuble, qui est actuellement inoccupé, a récemment subi des rénovations totalisant plus de 3,5 millions de dollars en vue de répondre aux besoins des locataires fabriquant des produits de haute technologie et est actuellement en voie de réaménagement, en attendant la stabilisation de sa structure. L'immeuble Cliveden est situé au coeur du quartier industriel d'Annacis Island, dans la région de Métro Vancouver, et est situé à proximité des principaux axes de transport et ponts. Artis possède une participation de 50 % dans l'immeuble Cliveden.

Delta Centre, 16515 116th Avenue, Edmonton (Alberta)

L'immeuble Delta est un immeuble industriel de un étage construit en 1980. L'immeuble est situé sur un lot de 4 acres dans le secteur industriel nord-ouest à Edmonton avec un excellent accès aux artères de circulation et aux voies ferrées. L'immeuble Delta affiche une superficie locative de 35 448 pieds carrés et est loué en totalité à deux locataires, soit Elite Lithographers et Dairyland (Saputo).

Dominion Construction Building, 405-18th Street SE, Calgary (Alberta)

L'immeuble Dominion Construction est un immeuble de un étage construit en 1966. L'immeuble est situé à proximité de Memorial Drive, dans le secteur sud-est de Calgary, à côté du Maynard Technology Centre, dont Artis a également la propriété. L'immeuble Dominion Construction affiche une superficie locative de 17 187 pieds carrés et est loué en totalité à Dominion Construction.

*Portefeuille Dunwin, 2319 Dunwin Drive, 2145-2155 Dunwin Drive, 2150-2180 Dunwin Drive, Mississauga (Ontario)
BOMA, niveau 2*

Le portefeuille Dunwin se compose de sept immeubles de bureaux à usage variable/industriels de haute qualité construits entre 1986 et 1988. Les immeubles sont situés tout près de la Queen Elizabeth Way et de l'autoroute 403, ainsi que de l'aéroport international Lester B. Pearson, tout juste à l'extérieur de Toronto, en Ontario. Les immeubles du portefeuille affichent une superficie locative de 157 619 pieds carrés. Le portefeuille Dunwin est loué à 94,6 %.

Portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto, région du Grand Toronto (Ontario)

Le portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto est composé de 16 immeubles à locataire unique ou à locataires multiples construits entre 1980 et 1999. Les immeubles du portefeuille affichent une superficie locative totale de 1 079 893 pieds carrés. Les immeubles sont situés dans diverses villes situées dans la région du Grand Toronto, où se trouvent 40 % des sièges sociaux canadiens et qui constitue la plus importante région sur le plan industriel au pays. Il est possible d'accéder au secteur par l'aéroport international Pearson de Toronto ainsi que par l'un des plus grands réseaux d'autoroutes au Canada, qui est aussi l'un des plus fréquentés. Le portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto est loué à 97,5 % au total. Le tableau qui suit présente certains détails sur les immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto.

Nom de l'immeuble	SLB	Année de construction ou de réaménagement	Principaux locataires
35 Fulton Way, Richmond Hill (Ontario)	72 062	1987	Valeant Pharmaceuticals International
35 Valleywood Drive, Markham (Ontario)	61 858	1986	Caber Sure Fit Inc., MPH Graphics Inc.
150 Britannia Road, Mississauga (Ontario)	40 546	1985	Mississauga Flooring Solutions, Bruce LeClair, Comfort Systems Solution Inc.
150 Dynamic Drive, Scarborough (Ontario)	110 500	1989	Harding Interactive Display Corporation
156 Parkshore Drive, Brampton (Ontario)	150 770	1996	xpedx Canada Inc.
190 Britannia Road, Mississauga (Ontario)	40 823	1984	Super Deal Furniture Gallery, Sofa Solutions
378-380 Passmore Avenue, Scarborough (Ontario)	90 671	1986	Dynaplas Ltd.
415 Traders Boulevard East, Mississauga (Ontario)	33 107	1993	Manitoulin Warehousing and Distribution
760 Pacific Road, Oakville (Ontario)	58 062	1990	Electromega Ltd., Société canadienne du cancer – Oakville, Saint-Gobain Solar Gard Canada, Inc.
1500 Corporate Drive, Burlington (Ontario)	153 784	1997	Sylvite Agri-Services Ltd.
1705 Argentia Road, Mississauga (Ontario)	61 886	1980	Habitat For Humanity Mississauga, Trodat Marking Canada Inc.
2164 Buckingham Road, Oakville (Ontario)	50 248	1997	McFaddens Hardwood & Hardware
2425 Wycroft Road, Oakville (Ontario)	54 394	1999	VSM Abrasives Canada Inc., Multi-Tech Systems International Inc., Ford du Canada Limitée
2690 Plymouth Drive, Oakville (Ontario)	40 418	1998	Fourmark Manufacturing Inc.
6075 Kestrel Road, Mississauga (Ontario)	32 281	1985	Complete Stainless Solutions Limited
7075 Financial Drive, Mississauga (Ontario)	28 483	1992	Beckman Coulter Canada LP

L'immeuble au 112 Pennsylvania a été acquis dans le cadre du portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto, et a été vendu par la suite.

Portefeuille d'immeubles industriels de l'ouest de la région du Grand Toronto, région du Grand Toronto (Ontario)

Le portefeuille d'immeubles industriels de l'ouest de la région du Grand Toronto est composé de cinq immeubles industriels à locataire unique construits entre 1975 et 1985. Les immeubles du portefeuille affichent une superficie locative totale de 296 795 pieds carrés. Les immeubles sont situés dans la région du Grand Toronto, où se trouvent 40 % des sièges sociaux canadiens. Le sous-marché de l'ouest, où les immeubles sont situés, comprend Mississauga et Brampton, deux des principaux marchés industriels de la région du Grand Toronto. Il est possible d'accéder au secteur par l'aéroport international Pearson de Toronto ainsi que par l'un des plus grands réseaux d'autoroutes au Canada, qui est aussi l'un des plus fréquentés. Le portefeuille d'immeubles industriels de l'ouest de la région du Grand Toronto est loué en totalité. Le tableau qui suit présente certains détails sur les immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles industriels de l'ouest de la région du Grand Toronto.

Nom de l'immeuble	SLB	Année de construction ou de réaménagement	Principaux locataires
12 Indell Lane, Brampton (Ontario)	20 752	1977	Apetito (Canada) Limited
15 Blair Drive, Brampton (Ontario)	25 779	1977	Purolator Inc.
109 Summerlea Road, Brampton (Ontario)	123 871	1981	Accuristix Inc.
1195 Clark Boulevard, Brampton (Ontario)	83 436	1985	Pro-Ply Custom Plywood Inc.
6789 Millcreek Drive, Mississauga (Ontario)	42 957	1975	Comark Inc.

Honeywell Building, 2840 – 2nd Avenue SE, Calgary (Alberta)

L'immeuble Honeywell est un immeuble de bureaux et à divers usages industriels construit en 2000 et qui a fait l'objet d'un agrandissement de 24 000 pieds carrés complété à la fin de 2006. L'immeuble est situé dans le secteur de Franklin Meridian qui est desservi par trois importantes artères de circulation : Memorial Drive, Barlow Trail et l'autoroute transcanadienne. L'immeuble Honeywell affiche une superficie locative de 61 847 pieds carrés et est actuellement loué en totalité à BW Technologies en vertu d'un bail de 10 ans qui expire en 2016.

Horizon II, 3905 – 29th Street NE, Calgary (Alberta)

L'immeuble Horizon II est un immeuble industriel construit en 1981. Il est situé dans le secteur nord-est de Calgary, entre deux principales artères de la ville, et se trouve à moins de cinq minutes de marche d'un train léger sur rail. L'immeuble Horizon II affiche une superficie locative de 95 082 pieds carrés et est loué en totalité, New Horizon Cold Storage occupant 67 % de sa superficie locative.

Keewatin Distribution Centre, 959 et 989 Keewatin Street, Winnipeg (Manitoba)

L'immeuble Keewatin Distribution Centre est un centre industriel de deux immeubles construit entre 1980 et 1981. Le centre est situé à l'intersection de Keewatin Street et d'Inkster Boulevard dans le parc industriel d'Inkster, un site bien établi se trouvant à quelques minutes de l'autoroute transcanadienne et de l'aéroport international de Winnipeg. Le centre affiche une superficie locative de 201 232 pieds carrés et est loué en totalité à divers locataires nationaux et régionaux. Parmi ses locataires clés, on compte Belron Canada, UPS et Gentek Building Products.

Letourneau Centre, 4600 – 99th Street NW, Edmonton (Alberta)

Le complexe Letourneau Centre est un complexe de commerces de détail à usage multiple/industriel composé de trois édifices construits en 1977. L'immeuble est situé dans l'un des principaux centres commerciaux d'Edmonton et bénéficie d'une exposition avantageuse sur 99th Street; il offre également un accès facile aux principales artères du sud d'Edmonton. Le complexe Letourneau Centre affiche une superficie locative de 97 743 pieds carrés et est loué à 85,7 % à de nombreux locataires aux termes de baux à long terme.

Maple Grove Industrial Centre, 11601 – 93rd Avenue North, Maple Grove (Minnesota)

L'immeuble Maple Grove Industrial Centre a été acquis sous le nom de Caterpillar Building, soit un entrepôt et un centre de distribution loué en totalité et construit en 1974. En 2012, l'immeuble a fait l'objet d'un agrandissement de 80 600 pieds carrés loué en totalité à Black Box Resale Services aux termes d'un bail à long terme venant à échéance en 2019. L'immeuble Maple Grove Industrial Centre, qui affiche maintenant une superficie locative de 255 501 pieds carrés, est situé à Maple Grove, qui fait partie de la région métropolitaine des villes jumelles, et permet d'accéder facilement aux autoroutes américaines 169 et 94.

Maple Leaf Building, 1015 – 64th Street, Saskatoon (Saskatchewan)

L'immeuble Maple Leaf est un immeuble industriel construit en 2008. Il est situé à l'est d'une route principale, dans le nord du secteur industriel de Saskatoon. Le secteur est facilement accessible par les autoroutes 11 et 12, et il est à proximité de l'aéroport international John G. Diefenbaker. L'immeuble Maple Leaf affiche une superficie locative de 163 418 pieds carrés, dont une tranche de 140 000 pieds carrés d'espace de congélation et de réfrigération et 23 418 pieds carrés d'espace de bureaux. L'immeuble Maple Leaf est loué en totalité à Maple Leaf Foods aux termes d'un bail à long terme qui vient à échéance en 2029.

Mayfield Industrial Plaza, 11304/24 – 163rd Street, Edmonton (Alberta)

L'immeuble Mayfield Industrial Plaza est un immeuble industriel à plusieurs locataires qui a fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 2004. L'immeuble offre à la fois de l'espace pour des salles de montre et des activités de distribution et d'entreposage légères. L'immeuble est situé dans le secteur industriel de West Sheffield, un secteur industriel bien établi d'Edmonton avec accès aux principales artères de circulation, dont l'autoroute transcanadienne. L'immeuble Mayfield Industrial Plaza affiche une superficie locative de 23 501 pieds carrés et est loué en totalité. Parmi ses locataires clés, on compte BJM Painting, Game on Sports et Consolidated Turf.

Maynard Technology Centre, 1930 Maynard Road SE, Calgary (Alberta)

L'immeuble Maynard Technology Centre est un immeuble industriel de salles de montre de un étage construit en 1965 et qui a fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 1996 et en 2005. L'immeuble est situé sur un terrain de 7 acres dans le parc commercial de Mayland avec deux principales artères de circulation à ses extrémités, notamment Deerfoot Trail à l'ouest et Barlow Trail à l'est. L'immeuble Maynard Technology Centre affiche une superficie locative de 153 219 pieds carrés et est loué en totalité. Parmi ses principaux locataires, on compte Bell Canada, Q9 Networks, Siemens Canada et Leducor Construction.

McCall Lake Industrial, 1338 – 36th Avenue NE, Calgary (Alberta)

Le complexe industriel McCall Lake est un complexe à vocation industrielle légère composé de deux immeubles construits en 1978. Le complexe est situé dans le secteur industriel et commercial de McCall, tout près de Deerfoot Trail et du corridor commercial de 32nd Avenue, ainsi que de l'aéroport international de Calgary. Il comprend des espaces d'entreposage et des espaces de bureaux en mezzanine. Le complexe industriel McCall Lake affiche une superficie locative de 91 261 pieds carrés et est loué en totalité. Parmi ses principaux locataires, on compte Weatherford Laboratories Ltd. et Rocky Cross Construction.

Portefeuille d'immeubles industriels Meadowvale Gateway, Mississauga (Ontario)

Le portefeuille d'immeubles industriels Meadowvale Gateway est composé de cinq immeubles industriels à locataire unique et à locataires multiples construits entre 1980 et 1981. Les immeubles du portefeuille affichent une superficie locative totale de 376 736 pieds carrés. Les immeubles sont situés à Mississauga, qui fait partie de la région du Grand Toronto, et qui abrite plus de 60 sièges sociaux d'entreprises du classement Fortune 500 Canadian ou d'importants sièges sociaux de division et plus de 50 sièges sociaux d'entreprises du classement Fortune Global Canadian. L'aéroport international Pearson de Toronto permet d'y accéder. Le portefeuille d'immeubles industriels Meadowvale Gateway est loué à 97,1 %. Le tableau qui suit présente certains renseignements sur les immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles industriels Meadowvale Gateway.

Nom de l'immeuble	Année de construction ou de		Principaux locataires
	SLB	réaménagement	
400-450 Matheson Blvd East	113 204	1980	Advanced Presentation Products, Eclipse Combustion Canada, Industrial Technical Services
5100 Timberlea Boulevard	160 265	1980	Raynor Canada Inc.
6616 Campobello Road	29 714	1981	Société canadienne des postes
6700 Campobello Road	21 659	1981	PHH Vehicle Management Services Inc.
6760 Campobello Road	51 894	1981	Gypsum Technologies Inc.

Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 1^{re} tranche, région métropolitaine des villes jumelles (Minnesota)

Le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 1^{re} tranche est composé de cinq immeubles industriels à locataire unique et à locataires multiples construits entre 1979 et 2006. Les immeubles du portefeuille affichent une superficie locative totale de 629 877 pieds carrés. Les immeubles sont situés dans diverses villes de la région métropolitaine des villes jumelles, où se trouvent bon nombre de sociétés cotées en bourse du classement Fortune 500. La région métropolitaine, plaque tournante du transport, est accessible par l'aéroport international Minneapolis/St. Paul, ainsi que par des autoroutes interétatiques d'orientation nord-sud et est-ouest. Le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 1^{re} tranche est loué à 96,1 %. Le tableau qui suit présente certains renseignements sur les immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 1^{re} tranche.

Nom de l'immeuble	Année de construction		Principaux locataires
	SLB	ou de réaménagement	
Crosstown, 7500 Setzler Parkway North, Brooklyn Park, MN	120 000	2003	FedEx Smartpost Inc.
Eagle Creek, 8675 Eagle Creek Parkway, Savage, MN	122 912	2006	Sick, Inc., K.L. Tannehill, Inc., Soligie, Inc.
Northpoint Industrial Center, 5730-5800 Main Street NE, Fridley, MN	207 588	1980	Magno International, LP, Viking Engineering & Development, Inc.
Parkside, 7300-49 th Avenue North, New Hope, MN	119 839	1997	RFG Distributing
Shady Oak, 9945-9995 West 69 th Street, Eden Prairie, MN	59 538	1979	Linnstar Transfer, Star Tribune

L'immeuble Rogers Distribution Center a été acquis dans le cadre de la Tranche I, et a été vendu par la suite.

Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 2^e tranche, région métropolitaine des villes jumelles (Minnesota)

Le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 2^e tranche est composé de neuf immeubles industriels à locataire unique et à locataires multiples construits entre 1964 et 2007. Les immeubles du portefeuille affichent une superficie locative totale de 1 508 181 pieds carrés. Les immeubles sont situés dans la région métropolitaine des villes jumelles, où se trouvent bon nombre de sociétés cotées en bourse du classement Fortune 500. La région métropolitaine, plaque tournante du transport, est accessible par l'aéroport international Minneapolis/St. Paul ainsi que par des autoroutes interétatiques d'orientation nord-sud et est-ouest. Le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 2^e tranche est loué à 86,9 %.

Le tableau qui suit présente certains renseignements sur les immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 2^e tranche.

Nom de l'immeuble	SLB	Année de construction ou de réaménagement	Principaux locataires
Aurora Industrial Centre, 2500 Walnut Street, Roseville, MN	130 498	1964/2007	Morton Salt, Inc., J.B. Hunt Transport, Inc., Joseph Cory Holdings, LLC, Northstar Computer Forms, Inc.
Berkshire Distribution Centre, 800-1000 Berkshire Lane, Plymouth, MN	209 051	1977	ReTurn, Incorporated, Schu/Marketing Associates, Inc., Temp Excel Properties, LLC, Crown Warehouse & Delivery System, Inc.
Braemar Business Centre, 7620-7768 West 78 th Street, Bloomington, MN	108 197	1982	Reconrobotics, Inc., Select Sales, Inc., The Star Tribune Company, LLC
Burnsville Business Center, 12255-12287 Nicollet Avenue South, Burnsville, MN	80 309	1980	Dough Shop Pizza Dough, Inc., DK Group 2008, Inc., Stonebrooke Engineering, Inc.
Bush Lake Industrial Centre, 7400-7490 Bush Lake Road, Edina, MN	103 478	1974	Van's of Minnesota, Eglemaster, Inc.
Corporate Square, Apollo Road and Neil Armstrong Boulevard, Eagan, MN	434 499	1969-1979	Pomerantz Diversified Services, Inc., Rich Products Corporation, PolyOne Corporation
Mendota Heights Gateway Commons, 2331-2373 Waters Drive, Mendota Heights, MN	150 465	1997	Mohawk Carpet Distribution, Inc., Coram, Inc., UPS Supply Chain Solutions, Inc.
Penn James Commerce Centre, 9208 James Avenue South, Bloomington, MN	217 154	1974	Erik's Bike Shop, Inc., Jim Vosika LLC, Prosource Wholesale Floorcoverings
Round Lake Business Centre, 4354-4396 West Round Lake Road, Arden Hill, MN	74 530	1986	Galil Medical, Inc., Frandsen Financial Corporation, KaiserComm, Inc.

Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis II, région métropolitaine des villes jumelles (Minnesota)

Le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis II est composé de onze immeubles industriels à locataire unique et à locataires multiples construits entre 1969 et 2004. Les immeubles du portefeuille affichent une superficie locative totale de 1 989 746 pieds carrés. Les immeubles sont situés dans la région métropolitaine des villes jumelles, où se trouvent bon nombre de sociétés cotées en bourse du classement Fortune 500. La région métropolitaine, plaque tournante du transport, est accessible par l'aéroport international Minneapolis/St. Paul ainsi que par des autoroutes interétatiques d'orientation nord-sud et est-ouest. Le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis II est loué à 92,2 %. Le tableau qui suit présente certains renseignements sur les immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis II.

Nom de l'immeuble	SLB	Année de construction ou de réaménagement	Principaux locataires
13100 - 12 th Avenue, Plymouth, MN	112 504	1977	Progressive Converting, Inc., Hamon Deltak, Inc.
1170 Eagan Industrial Road, Eagan, MN	96 372	1969	Talley, Inc., Green Touch Systems LLC
2401 Edgewood Avenue South, St. Louis Park, MN	79 070	2004	Lyndly F Opitz & Associates, Inc., Coolibar, Inc.
1930 Energy Park Drive, St Paul, MN	250 209	1991	Interline Brands, Inc., FedEx Ground Package Systems, Inc., Spicers Paper, Inc.
Humboldt, 2601-49th Avenue North, Minneapolis, MN	128 846	2006	Pinta Foamtec, Inc., G & K Services, Inc., Cinequipt, Inc., ThyssenKrupp Elevator Corp.
13310 Industrial Park Boulevard, Plymouth, MN	113 054	1969/1990	Leaf Industries, Inc., Sky Zone Harkraft, Inc.
3025 Lunar Pointe, Eagan, MN	117 298	2001	Crane Worldwide Logistics, LLC, BT Property, LLC, J & B Importers
Mid City North, 1301 Industrial Boulevard, Minneapolis, MN	350 359	1970	United States Postal Service
Mid City South, 451 Industrial Boulevard East, Minneapolis, MN	167 796	1972	Trend Enterprises, Inc., Roots and Fruits Coop. Produce
Mid City South, 451 Industrial Boulevard West, Minneapolis, MN	169 686	1972	Viking Electric Supply, Inc.
2360 Pilot Knob, Mendota Heights, MN	404 552	1980	US Venture, Inc., Group O, Inc.

Pepco Building, 608 – 17th Avenue, Nisku (Alberta)

L'immeuble Pepco est un lotissement industriel de un étage construit en 1977. L'immeuble est situé dans le parc commercial de Nisku, qui a été mis sur pied en 1973 pour desservir l'industrie pétrolière et gazière de la province et est situé près de la route n° 2, une importante artère desservant la province de l'Alberta. L'immeuble Pepco est composé principalement d'espaces pour des ateliers industriels, un petit bureau et un atelier construit récemment pour le décapage à jet de sable. L'immeuble affiche une superficie locative de 22 659 pieds carrés et est loué en totalité à Pepco Pipe Services.

Plymouth Corporate Campus, 1725 Xenium Lane North, Plymouth (Minnesota)

L'immeuble Plymouth Corporate Campus est un complexe industriel et de salles de montre construit en 1979 et rénové en 2004. L'immeuble est situé à Plymouth, dans l'un des principaux secteurs industriels de la région métropolitaine des villes jumelles, à proximité de l'Interstate 494 et de la County Road 6. L'immeuble Plymouth Corporate Campus affiche une superficie locative de 83 917 pieds carrés et est loué en totalité à quatre locataires de qualité, dont Tile by Design et Dale Tile Company.

Portefeuille d'immeubles industriels RER, région métropolitaine des villes jumelles, Minnesota

Le portefeuille d'immeubles industriels RER est composé de quatre immeubles à locataire unique et à locataires multiples construits entre 1999 et 2007. Les immeubles du portefeuille affichent une superficie locative totale de 500 524 pieds carrés. Ils sont situés dans la région métropolitaine des villes jumelles, où se trouvent de nombreuses sociétés inscrites en bourse du classement Fortune 500. La région métropolitaine, plaque tournante du transport, est accessible par l'aéroport international Minneapolis/St. Paul ainsi que par des autoroutes interétatiques d'orientation nord-sud et est-ouest. Le portefeuille d'immeubles industriels RER est loué à 98,8 %. Le tableau qui suit présente certains renseignements sur les immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles industriels RER.

Nom de l'immeuble	SLB	Année de construction ou de réaménagement	Principaux locataires
Highway 7 Corporate Center, 7003 Lake Street West, St. Louis Park, MN	78 831	2007	RJM Construction LLC, Marco, Inc., Quad/Graphics, Inc.
France Avenue Business Park I, 4837 Azelia Avenue North, Brooklyn Center, MN	203 105	1999	Wagner Spray Tech Corporation, Supply Technologies, LLC
France Avenue Business Park II, 4830 Azelia Avenue, Brooklyn Center, MN	109 588	2001	MTI Distributing, Inc., Automation, Inc.
France Avenue Business Park III, 3900 Lake Breeze Avenue North, Brooklyn Center, MN	109 000	2004	Caribou Coffee Company, Inc.

Sherwood Centre, 4103 – 84th Avenue NW, Edmonton (Alberta)

L'immeuble Sherwood Centre est un immeuble industriel à locataires multiples pourvu d'espaces de bureaux ou d'entreposage moderne construit en 1998. L'immeuble est bien situé dans un vaste espace paysager de 6,97 acres dans le quartier industriel Southside Sherwood Park d'Edmonton. L'immeuble Sherwood Centre affiche une superficie locative de 162 860 pieds carrés et est loué en totalité à deux locataires.

Portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg, Winnipeg (Manitoba)

Le portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg est composé de 28 immeubles industriels à locataire unique et à multiples locataires qui ont été construits entre 1958 et 2008. Le portefeuille affiche une superficie locative totale de 1 559 676 pieds carrés. Les immeubles sont situés principalement dans la zone industrielle de St. James dans le nord-ouest de Winnipeg, secteur industriel bien établi comptant un nombre important d'entreprises de camionnage et de distribution en raison de sa proximité à l'aéroport international de Winnipeg. La zone industrielle de St. James se trouve également près d'un important centre de commerces de détail regroupés autour du centre commercial Polo Park. Le portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg est loué à 85,0 %. Le tableau qui suit présente certains détails sur les immeubles du portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg.

Nom de l'immeuble	SLB	Année de construction ou de réaménagement	Principaux locataires
100 Omands Creek Boulevard	50 400	1980	Cascades Recovery Inc.
1093 Sherwin Road	175 000	1964/1979	Reliance Products
120-144 Bannister Road	32 000	1974	Red River College
1420 Clarence Avenue	16 725	1987	Chura Sales Ltd., Maxxam Analytics Inc., Manitoba Home Builders
1431 Church Avenue	51 497	1972	National Energy Equipment Inc., Braden Burry Expediting Ltd
1475 King Edward Street	4 600	1961	Inoccupé
1499-1501 King Edward Street et 1000-1020 Powell Avenue	27 200	1962	Prime Fasteners, Rita's Custom Stoneworks

Nom de l'immeuble	SLB	Année de construction ou de réaménagement	Principaux locataires
1595 Buffalo Place	73 396	1963/2000	Acklands-Grainger Inc.
1658-1680 Church Avenue	91 268	1975	Great West Life, West Heat Industries
1681-1703 Dublin Avenue	21 875	1973	J.L Sales Ltd, McCuaig Solutions Corp, Betco Ltd.
1717 Dublin Avenue	30 405	1963	St. James Volkswagen, Linear Systems Inc.
1750 Inkster Boulevard ¹⁾	196 254	1970/1975	Red River Packaging Products
1810 Dublin Avenue	21 840	1962/1994	Anchor Construction Industrial Products
1832 King Edward Street	73 819	1977/1979	IGT, Prairie Fireplaces, ToolTown Inc., Pittsburgh Glassworks, SureVoid Products
2061 et 2065 Logan Avenue	51 227	1979	Mitten Inc.
2110-2130 Notre Dame Avenue	82 283	1968/1974	Amphenol Technical Products, Tempeff North America
27-81 Plymouth Street ¹⁾	91 196	1976/1997	Supremex Inc., Carlyle Printers, Service & Supplied Ltd.
500 Berry Street	8 084	1958	Ideal Sharpening
530-538 Berry Street	10 720	1967	Q. Data Inc., Stanley Security Solutions Canada
801 Century Street	64 208	2008	Manitoba Public Insurance
8-30 Plymouth Street ¹⁾	36 999	1974	Laird Plastics Canada Inc., Marantz & Sons Ltd.
850 Empress Street	25 636	1971	Ville de Winnipeg
951-977 Powell Avenue et 1326 Border Street	54 352	1965/1968	Ducks Unlimited, Jet Equipment & Tools, Western Display
Parc industriel Poplar	70 655	1976-1979	MFI Food Canada, CSI Sporting Goods
Parc commercial Prudential 1	42 486	1978-1979	Vantage Services Ltd. (Direct Buy), Worldpac Canada Inc.
Parc commercial Prudential 2	39 617	1978-1979	Southern Chiefs, La brasserie Labatt Limitée
Parc commercial Prudential 3	48 131	1978-1979	Transportation Safety Board, Pitney Bowes du Canada Ltée, BDI Canada Inc.
West Logan Place	67 803	2002	Gerrard Ovalstrapping, William F. White

1) Immeubles en voie de réaménagement.

Prêts hypothécaires et autres financements garantis par les immeubles

La quasi-totalité des éléments d'actif d'Artis ont été donnés en garantie aux termes d'hypothèques et d'autres accords de garantie. Conformément à la déclaration de fiducie, l'endettement total d'Artis (exception faite des emprunts relatifs aux débetures convertibles) est limité à 70 % de la valeur comptable brute (la « valeur comptable brute »). La valeur comptable brute est calculée comme la valeur comptable nette consolidée des actifs consolidés d'Artis, majorée du montant cumulé des amortissements des biens et du matériel, tel qu'il figure dans le bilan et dans les notes y afférentes. Dans le cadre de la réorganisation aux États-Unis, une filiale d'Artis a émis des actions privilégiées. La FPI a inclus ce montant à titre de passif dans le calcul de la valeur comptable brute.

Au 31 décembre 2012, le ratio des prêts hypothécaires, des prêts et des emprunts bancaires par rapport à la valeur comptable brute s'établissait à 47,3 %. Le ratio de l'endettement à long terme majoré de la valeur comptable des débetures convertibles et du passif au titre des actions privilégiées par rapport à la valeur comptable brute s'établissait à 51,5 %.

La politique interne d'Artis prévoit que le ratio de la dette totale par rapport à la valeur comptable brute ne saurait être supérieur à 70 %. Les fiduciaires ont approuvé une ligne directrice selon laquelle, pour les besoins du respect de cette politique, des parts privilégiées seraient ajoutées au passif dans le cadre du calcul. Au 31 décembre 2012, le ratio du total de la dette à long terme, des emprunts bancaires et des parts privilégiées par rapport à la valeur comptable brute s'établissait à 54,9 %.

Tableau d'échéance des prêts hypothécaires
(en milliers)

Exercice terminé le 31 décembre	Échéances des dettes	% du capital	Remboursements prévus du capital quant aux dettes non échues	Remboursement du capital annuel total	Taux d'intérêt moyen pondéré sur le solde dû à l'échéance
2013	163 712	9 %	50 406 \$	214 118 \$	4,68 %
2014	221 046	12 %	47 819	268 865	3,52 %
2015	383 936	22 %	41 043	424 979	4,13 %
2016	246 979	14 %	33 370	280 349	4,35 %
2017	512 949	29 %	22 020	534 969	4,26 %
Par la suite	257 536	14 %	96 142	353 678	4,44 %
Total	1 786 158	100 %	290 800 \$	2 076 958 \$	4,22 %
Durée moyenne pondérée à l'échéance (en années)					4,39
Emprunt à taux variable non couvert					356 188 \$

Débetures convertibles
(en milliers)

Au 31 décembre 2012, Artis avait trois séries de débetures convertibles en circulation réparties comme suit :

- des débetures de série D d'un capital global de 7 000 \$. Se reporter à la rubrique « Description de la structure du capital – Débetures – Débetures de série D »;
- des débetures de série F d'un capital global de 86 170 \$. Se reporter à la rubrique « Description de la structure du capital – Débetures – Débetures de série F »;
- des débetures de série G d'un capital global de 88 000 \$ US (87 551 \$ CA). Se reporter à la rubrique « Description de la structure du capital – Débetures – Débetures de série G ».

Facilité de crédit
(en milliers)

Le 6 septembre 2012, Artis a obtenu la facilité de crédit d'un montant de 80 000 \$ qui pourra être utilisée pour les besoins généraux de l'entreprise en matière d'exploitation, y compris l'acquisition d'immeubles commerciaux et l'émission de lettres de crédit. La facilité de crédit vient à échéance le 6 septembre 2014. Les montants prélevés sur la facilité porteront intérêt au taux préférentiel majoré de 1,00 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,00 %. La facilité de crédit est garantie par une charge de premier rang sur certains immeubles d'une valeur comptable de 146 859 \$ au 31 décembre 2012. Au 31 décembre 2012, aucun montant n'était prélevé sur la facilité de crédit.

Programme de placement « au cours du marché »

Artis et Corporation Canaccord Genuity ont conclu une convention de placement de titres modifiée et mise à jour en date du 19 septembre 2012 (la « **convention de placement de titres** »). Aux termes de la convention de placement de titres, Corporation Canaccord Genuity a accepté d'agir à titre de placeur pour compte exclusif dans le cadre de l'émission et de la vente, jusqu'au 15 juillet 2014, d'un maximum de 5 300 000 parts par voie de « placements au cours du marché ». Le moment de la vente de parts et le nombre réel de parts vendues pendant la durée du placement seront établis par Artis, à son appréciation. Conformément à la convention de placement de titres, les parts sont vendues au moyen d'opérations réputées constituer des « placements au cours du marché », notamment des ventes faites directement à la TSX. Les parts placées aux termes de la convention de placement de titres sont placées au cours en vigueur au moment de leur vente. Par conséquent, les prix varient selon les acheteurs et selon le moment du placement.

Le placement de parts dans le cadre de la convention de placement de titres est visé par un supplément de prospectus daté du 28 décembre 2012 au prospectus de base simplifié d'Artis daté du 15 juin 2012 qui a été déposé auprès des organismes de réglementation en valeurs mobilières du Canada. Dans le cadre du programme de placement au cours du marché, Artis a demandé et a obtenu certaines dispenses des exigences en matière de dépôt de prospectus et des exigences visant à intégrer dans le prospectus certains renseignements portant sur le programme de placement au cours du marché d'Artis.

FAITS NOUVEAUX

Le texte qui suit est un sommaire de certains faits nouveaux mettant en cause Artis qui sont survenus depuis le 31 décembre 2012.

Acquisitions en 2013

Acquisition de l'immeuble situé au 1110 Pettigrew Avenue, Regina (Saskatchewan)

Le 15 janvier 2013, Artis a acquis l'immeuble situé au 1110 Pettigrew Avenue, à Regina, en Saskatchewan, qui est un immeuble industriel à locataire unique d'une superficie de 118 800 pieds carrés. L'immeuble situé au 1110 Pettigrew Avenue a été construit en 1984 et est actuellement loué en totalité à Kohl & Frisch Limited aux termes d'un bail qui viendra à échéance en 2017. Le prix d'achat de 12,2 millions de dollars qui représente un taux de capitalisation initial de 6,8 %, a été réglé par prélèvement sur les liquidités disponibles.

Acquisition de l'immeuble Century Crossing III situé à Spruce Grove (Alberta)

Le 11 février 2013, Artis a réalisé la première étape de l'acquisition de l'immeuble Century Crossing III, un centre commercial récent d'une superficie de 90 736 pieds carrés qui est situé à Spruce Grove, en Alberta, à environ 11 kilomètres des limites de la ville d'Edmonton. L'immeuble Century Crossing III est entièrement loué; 90 % de la superficie est louée à des locataires de haute qualité qui exercent des activités à l'échelle nationale, dont SportChek, Winners, Michaels et PetSmart, aux termes de baux à long terme qui prévoient des hausses périodiques de loyer et qui viendront à échéance en 2022 ou ultérieurement. Le prix d'achat total de 26,4 millions de dollars représente un taux de capitalisation initial de 6,1 %. Le montant de 16,7 millions de dollars prévu pour la première étape de la clôture a été réglé par prélèvement sur les liquidités disponibles.

La deuxième tranche de la clôture, qui totalise 9,7 millions de dollars, sera financée au moyen de l'encaisse et devrait se produire vers le 1^{er} juillet 2013.

Acquisition de l'immeuble situé au 495 Richmond Road, Ottawa (Ontario)

Le 15 mars 2013, Artis a acquis l'immeuble situé au 495 Richmond Road, un immeuble de bureaux d'une superficie totale de 105 359 pieds carrés situé à Ottawa, en Ontario. Cet immeuble est situé à Westboro et offre un accès rapide et pratique au transport public ainsi qu'à l'autoroute 417. L'immeuble situé au 495 Richmond Road est entièrement loué, le terme moyen pondéré des baux jusqu'à l'échéance est supérieur à 11 ans et offre 200 places de stationnement souterrain ainsi que 45 places de stationnement extérieur, pour un ratio de stationnement de 2,3 places pour 1 000 pieds carrés. Le prix d'acquisition de 38,1 millions de dollars, qui représente un taux de capitalisation initial de 6,6 %, a été financé au moyen de l'encaisse et d'un nouveau financement hypothécaire sur dix ans totalisant 23,3 millions de dollars au taux fixe annuel de 4,02 % par année.

Acquisitions projetées de l'immeuble situé au 220 Portage Avenue, Winnipeg (Manitoba)

Artis s'est engagée inconditionnellement à acquérir l'immeuble situé au 220 Portage Avenue, un immeuble de bureaux d'une superficie totale de 170 158 pieds carrés situé à Winnipeg, au Manitoba. Cet immeuble est loué à 97,2 % et occupe un emplacement de choix puisqu'il est situé à l'une des intersections les plus achalandées de la ville, soit à l'angle de Portage Avenue et de la rue principale, offrant un accès direct aux boutiques, aux restaurants et au parc de stationnement souterrain du Winnipeg Square. Le prix d'acquisition de 41,0 millions de dollars, qui représente un taux de capitalisation initial de 6,6 %, sera financé au moyen d'une combinaison d'espèces et d'un nouveau financement hypothécaire. La clôture devrait avoir lieu le 30 avril 2013.

Acquisition projetée du PTI Building, à Acheson (Alberta)

Artis s'est engagée inconditionnellement à acquérir le PTI Building, qui est un nouvel immeuble industriel d'une superficie de 71 654 pieds carrés en construction situé à Acheson, en Alberta. Le PTI Building est entièrement loué à Oil States International Inc. (NYSE : OIS), fournisseur de produits et de services pour le secteur pétrolier et gazier à l'échelle internationale, aux termes d'un bail qui viendra à échéance en 2028 et qui prévoit des hausses périodiques de loyer. Acheson est un carrefour industriel bien établi situé à environ dix kilomètres à l'est d'Edmonton. Le prix d'acquisition de

20,9 millions de dollars, qui représente un taux de capitalisation initial de 7,0 %, sera financé au moyen de l'encaisse ainsi que du produit tiré d'un nouveau financement hypothécaire qui sera obtenu. La clôture devrait avoir lieu en mai 2013.

Acquisitions projetées de la participation restante de 50 % dans le Cara Foods Building, à Vaughan (Ontario)

Artis s'est engagée inconditionnellement à acquérir la participation restante de 50 % dans le Cara Foods Building, un immeuble de bureaux à deux étages ayant obtenu la certification LEED Silver d'une superficie total de 100 398 pieds carrés situé à Vaughan, en Ontario. Artis a acquis la participation initiale de 50 % dans l'immeuble en 2011. Cara Operations Ltd. loue entièrement l'immeuble aux termes d'un bail à long terme venant à échéance en 2028. Le prix d'acquisition de la participation restante de 50 %, qui s'élève à 21,0 millions de dollars et qui représente un taux de capitalisation initial de 6,0 %, sera financé au moyen de l'encaisse. La clôture devrait avoir lieu en juin 2013.

Activités de refinancement et remboursement de la dette

Depuis le 31 décembre 2012, Artis a remboursé quatre prêts hypothécaires arrivant à échéance d'un montant de 31,3 millions de dollars à l'égard d'immeubles de commerces de détail, a obtenu un produit tiré d'un nouveau financement totalisant 25,0 millions de dollars et a prélevé 20,0 millions de dollars sur la facilité de crédit.

Placement public de parts de série E

Le 21 mars 2013, Artis a émis et vendu 4 000 000 de parts de série E au prix de 25,00 \$ la part, pour un produit brut totalisant 100,0 millions de dollars, dans le cadre d'un appel public à l'épargne effectué par l'intermédiaire d'un syndicat de preneurs fermes codirigé par RBC Dominion valeurs mobilières inc. et Marchés mondiaux CIBC inc. Dans le cadre de la clôture de l'appel public à l'épargne visant les parts de série E, les fiduciaires ont adopté les certificats des modalités des parts privilégiées relativement aux parts de série E et aux parts de série F, qui ont pris effet le 21 mars 2013.

FACTEURS DE RISQUE

Il existe certains risques inhérents aux activités d'Artis et à un placement dans ses titres, notamment les risques liés à la propriété immobilière, les risques liés à la conjoncture économique actuelle, les risques liés au financement par emprunt, les risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt, le risque de change, les risques associés aux locataires, les risques liés aux règles relatives aux EIPD, d'autres facteurs de risque liés à la fiscalité, les risques liés au manque de liquidités, la concurrence, la dépendance envers le personnel clé, les risques liés aux acquisitions futures d'immeubles, les risques liés aux pertes générales non assurées, les questions d'ordre environnemental, les risques liés aux baux fonciers et aux baux concernant les droits relatifs à la propriété du dessus, les risques concernant les marchés publics, les risques liés aux cours des parts, les risques liés aux changements à la loi et à l'admissibilité aux fins de placement, les risques liés à la disponibilité des flux de trésorerie, les risques liés aux fluctuations des distributions en espèces, les risques liés à la nature des parts de fiducie, les risques liés aux droits prévus par la loi se rattachant aux parts et aux parts de fiducie, les risques liés aux parts privilégiées, les risques liés aux débetures, les risques supplémentaires liés aux débetures de série F et aux débetures de série G, la dilution, les risques liés à la responsabilité des porteurs de parts, l'absence de droits de rachat, les risques liés au défaut d'obtenir du financement supplémentaire, les risques liés aux conflits d'intérêts éventuels, l'évolution de la législation et les risques liés aux fiduciaires. Certains de ces risques sont décrits ci-après.

Propriété immobilière

Tous les placements immobiliers sont assujettis à des éléments de risque. Des facteurs comme la conjoncture économique en général, les marchés immobiliers locaux, l'offre et la demande pour des locaux loués, la concurrence découlant d'autres locaux disponibles ainsi que divers autres facteurs influent sur de tels placements. La valeur des biens immeubles et les améliorations qui leur sont apportées peuvent également dépendre du crédit et de la stabilité financière des locataires ainsi que des taux d'occupation des immeubles productifs de revenu composant le portefeuille d'Artis. Si un grand nombre de locataires étaient incapables de faire face à leurs engagements aux termes de leurs baux, le rendement financier d'Artis en subirait les contrecoups. À l'expiration d'un bail, rien ne garantit qu'il sera renouvelé ni qu'il le sera selon des modalités favorables pour Artis et rien ne garantit que le locataire pourra être remplacé. Les modalités des baux ultérieurs pourraient être moins favorables pour Artis que celles des baux en vigueur. En cas de défaut par un locataire, des retards ou des restrictions relativement à l'application des droits du bailleur pourraient être accusés ou être imposées, respectivement, et des frais importants pourraient être engagés par Artis. De surcroît, en tout temps, un locataire de l'un quelconque des immeubles d'Artis pourrait chercher à se placer sous la protection d'une loi sur la faillite, d'une loi en matière

d'insolvabilité ou de lois similaires, ce qui pourrait se traduire par l'annulation du bail de ce locataire et, par conséquent, avoir une incidence défavorable sur le rendement financier d'Artis.

Les immeubles de la FPI sont répartis dans cinq provinces canadiennes et dans quatre États américains. Par conséquent, les immeubles d'Artis sont touchés par des facteurs ayant précisément une incidence sur ces marchés immobiliers respectifs. Ces facteurs pourraient différer de ceux qui touchent les marchés immobiliers d'autres régions du Canada et des États-Unis.

Certaines dépenses, comme les impôts fonciers, les frais d'entretien, les paiements hypothécaires, les frais d'assurance et les frais connexes, doivent être engagées pendant toute la durée de la période de propriété des biens immeubles, que le bien immeuble visé produise ou non un revenu. Si Artis n'est pas en mesure d'effectuer les paiements hypothécaires d'un immeuble donné, des pertes pourraient être subies par suite de l'exercice par le créancier hypothécaire de son droit de forclusion et de vente.

Conjoncture économique actuelle

Les fiducies de placement immobilier canadiennes sont exposées aux risques liés aux marchés de l'immobilier dans lesquels les immeubles se trouvent, de même que des marchés du crédit et des capitaux ainsi que des marchés financiers au Canada. La vulnérabilité à la conjoncture économique mondiale, et à ses effets au Canada, pourrait avoir une incidence défavorable sur Artis, ses immeubles et/ou ses locataires. Artis est exposée aux risques habituellement liés aux conjonctures économiques récessionnaires, y compris le risque lié au financement par emprunt, le risque associé aux locataires et le risque lié au manque de liquidités qui sont présentés en détail dans les présentes.

Risque lié au financement par emprunt

Artis sera assujettie aux risques associés au financement par emprunt. Rien ne garantit qu'Artis sera en mesure de refinancer sa dette existante selon des modalités aussi ou plus favorables pour Artis que les modalités de sa dette existante. L'incapacité d'obtenir du financement additionnel par emprunt à l'échéance pourrait avoir des incidences défavorables sur la situation financière et les résultats d'exploitation d'Artis.

Si Artis manquait à ses obligations de rembourser le capital ou les intérêts sur les débentures, elle n'aurait pas le droit d'effectuer des distributions au comptant en faveur des porteurs de parts.

Fluctuations des taux d'intérêt

Artis sera assujettie aux risques de taux d'intérêt liés à sa facilité de crédit, à ses hypothèques et à ses débentures en raison des obligations prévues de refinancer ces créances au cours de l'année où ils viennent à échéance. Artis est également assujettie aux risques de taux d'intérêt sur sa dette non couverte à taux variable. L'augmentation des taux d'intérêt aurait une incidence défavorable sur les porteurs de parts.

Risque de change

La FPI détient des immeubles situés aux États-Unis et, par conséquent, la FPI est exposée au risque de fluctuation des taux de change, ce qui peut avoir une incidence sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation.

Risque associé aux locataires

Si un nombre important de locataires n'étaient pas en mesure de s'acquitter de leurs obligations en vertu de leurs baux ou n'acceptaient pas de renouveler leurs baux selon des modalités favorables pour Artis, cela pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation d'Artis. Lorsqu'un bail conclu avec un locataire expire, rien ne garantit qu'il sera renouvelé ou qu'un autre locataire le remplacera. Les modalités de tout bail conclu avec un locataire subséquent pourraient être moins favorables pour Artis que les modalités du bail conclu avec le locataire existant. Advenant un cas de défaut de la part d'un locataire, tout retard ou toute restriction quant à l'exécution de ses droits en tant que locateur pourrait entraîner des coûts importants pour Artis. De plus, tout locataire d'un des immeubles d'Artis peut, à tout moment, tenter d'obtenir la protection en vertu des lois sur la faillite ou l'insolvabilité ou de lois semblables, et ceci pourrait donner lieu au rejet et à la résiliation du bail du locataire en question, entraînant par le fait même des incidences négatives sur la situation financière et les résultats d'exploitation d'Artis. La valeur des immeubles de placement et la stabilité des flux de trésorerie provenant de ces immeubles dépendent des taux d'occupation et de location de ces immeubles. Plusieurs facteurs peuvent nuire à la capacité d'Artis de louer des espaces vides. Un nouveau locataire peut

demander que des améliorations ou des réparations soient effectuées à un immeuble et des coûts devront être engagés à cette fin. L'augmentation du taux d'occupation des immeubles d'Artis aurait probablement des incidences défavorables sur la situation financière et les résultats d'exploitation d'Artis.

Règles relatives aux EIPD

La Loi de l'impôt renferme les règles relatives aux EIPD, qui s'appliquent aux EIPD et aux investisseurs dans des EIPD. Si Artis devait être assujettie aux règles relatives aux EIPD, Artis serait, en règle générale, imposée suivant un régime d'imposition semblable à celui des sociétés par actions en ce qui concerne les revenus provenant d'une entreprise qu'elle exerce au Canada et les revenus (à l'exception des dividendes imposables) ou les gains en capital provenant de « biens hors portefeuille » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt), à un taux d'imposition fédéral-provincial combiné comparable à celui d'une société par actions. Les attributions ou les distributions de revenus et de gains en capital qui sont assujetties aux règles relatives aux EIPD seront imposées comme s'il s'agissait d'un dividende provenant d'une société par actions canadienne imposable entre les mains des bénéficiaires d'Artis. Conformément aux règles relatives aux EIPD, ces dividendes seront considérés comme des « dividendes déterminés » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) et un résident canadien devrait alors bénéficier d'un crédit d'impôt pour dividende et dividende majoré disponible en vertu de la Loi de l'impôt. En règle générale, les distributions versées à titre de remboursement de capital ne seront pas assujetties aux règles relatives aux EIPD, mais serviront plutôt à réduire le prix de base rajusté des parts d'un porteur de parts.

Artis ne sera pas considérée comme une fiducie EIPD à l'égard d'une année d'imposition donnée et, par conséquent, ne sera pas assujettie aux règles relatives aux EIPD au cours de cette année si elle remplit les exigences de l'exception visant les FPI. L'exception visant les FPI au titre des règles relatives aux EIPD comporte de nombreux critères de nature administrative et la décision quant à savoir si Artis peut se prévaloir de l'exception visant les FPI au cours d'une année d'imposition donnée ne peut être prise qu'avec certitude à la fin de cette année d'imposition. Le 24 octobre 2012, le ministère des Finances du Canada a adopté des modifications proposées à l'exception visant les FPI, qui devaient entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2011. La direction d'Artis estime qu'Artis a répondu aux exigences de l'exception visant les FPI pour chaque année d'imposition depuis 2009 et sera en mesure de répondre aux exigences de l'exception visant les FPI pendant toute l'année 2013 et a l'intention de faire en sorte qu'Artis puisse se prévaloir de l'exception visant les FPI à tout moment dans l'avenir. Toutefois, rien ne garantit qu'Artis répondra aux exigences de l'exception visant les FPI au cours de cette année ni qu'elle pourra se prévaloir de l'exception visant les FPI durant toute l'année 2013 ou au cours des années subséquentes, de sorte qu'Artis et les porteurs de parts ne soient pas tenus de payer de l'impôt sur le revenu au titre des règles relatives aux EIPD.

Si Artis est assujettie aux règles relatives aux EIPD, les règles relatives aux EIPD peuvent avoir des incidences défavorables importantes sur le rendement après impôt de certains porteurs de parts, en fonction de la nature des distributions provenant d'Artis, notamment la tranche de ses distributions qui constitue du bénéfice et la tranche qui constitue des remboursements de capital. Chaque année depuis sa création, et ce, jusqu'en 2012, inclusivement, une tranche importante des distributions d'Artis ont été considérées comme des remboursements de capital; toutefois, rien ne garantit que cela continuera d'être le cas et la direction n'a pas encore établi quel sera le pourcentage des distributions qui seront considérées comme des remboursements de capital en 2013.

Les conséquences probables des règles relatives aux EIPD sur le marché des parts sont incertaines, tout comme la capacité d'Artis de financer des acquisitions futures au moyen de l'émission de parts ou d'autres titres. Si les règles relatives aux EIPD devaient s'appliquer à Artis, elles pourraient avoir une incidence défavorable sur la négociabilité des parts ou des parts privilégiées, l'encaisse disponible aux fins de distribution et, entre autres, rien ne garantit qu'Artis sera en mesure de maintenir la tranche actuelle des distributions qui est considérée comme un remboursement de capital non imposable.

Rien ne garantit qu'un examen approfondi du traitement fiscal des entités intermédiaires ne sera pas entrepris et que la législation fiscale fédérale canadienne à l'égard des entités intermédiaires ne sera pas modifiée de nouveau d'une façon qui aurait une incidence défavorable sur Artis et ses porteurs de parts ou ses porteurs de parts privilégiées.

Autres facteurs de risque liés à la fiscalité

La Loi de l'impôt renferme des restrictions relatives aux activités qu'a le droit d'exercer ou aux placements qu'a le droit d'effectuer une fiducie de fonds commun de placement. À l'heure actuelle, une fiducie ne sera pas considérée comme une fiducie de fonds commun de placement si celle-ci est établie ou maintenue principalement au profit de non-résidents, sauf si les restrictions à l'égard de ses éléments d'actif sont respectées. Il existe des restrictions quant à la propriété de parts par des non-résidents, lesquelles sont présentées dans la déclaration de fiducie. La Loi de l'impôt renferme également des restrictions sur les placements et les revenus, qui doivent être respectées par les fiducies à capital fixe. Pour être considérée

comme une fiducie de fonds commun de placement « à capital fixe », Artis doit limiter ses activités aux placements passifs (comme la propriété de biens immobiliers canadiens qui constituent des immobilisations) et doit remplir toutes les conditions suivantes :

- a) à tout moment, au moins 80 % des éléments d'actif d'Artis doivent être composés d'actions (ou de droits permettant d'acheter des actions), de liquidités, d'obligations, de débentures, de prêts hypothécaires, de billets ou d'autres obligations semblables, de titres négociables ou de biens immobiliers canadiens;
- b) au moins 95 % de son revenu (calculé sans égard aux distributions) pour chaque année d'imposition doit provenir des placements décrits au point a) ou de la disposition de tels placements;
- c) un maximum de 10 % des éléments d'actif d'Artis à tout moment peut être composé d'actions, d'obligations ou de titres d'une même société par actions ou d'un même débiteur;
- d) toutes les parts d'Artis doivent être inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée au Canada.

À la date de la présente notice annuelle, la direction d'Artis a l'intention de s'assurer qu'Artis remplit les conditions afin d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à capital fixe en respectant les restrictions prévues dans la Loi de l'impôt telles qu'elles sont interprétées et appliquées par l'ARC. Rien ne garantit qu'Artis sera en mesure de se conformer à ces restrictions à tout moment. Si Artis n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, cela pourrait entraîner des conséquences importantes et défavorables. Rien ne garantit que les lois en matière d'impôt sur le revenu fédéral canadien relatives aux fiducies de fonds commun de placement, ou que la façon dont ces règles sont interprétées et appliquées par l'ARC, ne seront pas modifiées d'une manière qui soit désavantageuse pour Artis ou ses porteurs de titres.

Il est prévu que tous les frais devant être réclamés par Artis et ses filiales seront raisonnables et déductibles, que le coût indiqué et les montants réclamés à l'égard de la déduction pour amortissement des entités appartenant directement et indirectement à Artis auront été correctement établis et que la répartition du bénéfice de la société en commandite pour les fins de la Loi de l'impôt entre ses associés est raisonnable. Rien ne garantit que la Loi de l'impôt ou son interprétation ne seront pas modifiées, ou que l'Agence du revenu du Canada sera d'accord avec les montants établis ou réclamés. Si l'Agence du revenu du Canada oppose avec succès la déductibilité de ces frais ou la répartition de ce bénéfice, cela pourrait modifier ou augmenter le revenu imposable d'Artis et des porteurs de parts.

La société en commandite peut acquérir certains immeubles peuvent être acquis avec report d'impôt, de telle sorte que le coût de ces immeubles pour les besoins de l'impôt est inférieur à leur juste valeur marchande. Par conséquent, si un ou plusieurs de ces immeubles étaient vendus, le gain réalisé par la société en commandite dépassera le gain qu'elle aurait réalisé si elle avait acheté l'immeuble en question à sa juste valeur marchande.

La FPI exerce ses activités aux États-Unis par l'intermédiaire d'une FPI américaine (Artis US Holdings Inc.), dont le capital est principalement financé par la FPI et provient de titres de participation, de créances sous forme de billets en faveur de la FPI et d'actions privilégiées. Les billets ont été inscrits au registre à titre de créance aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Si l'Internal Revenue Service (l'« IRS ») ou un tribunal compétent devait établir que les billets devraient être considérés comme des titres de participation plutôt que comme des créances aux fins de l'impôt, l'intérêt sur les billets deviendrait alors imposable à titre de dividendes et, par conséquent, ne serait pas déductible aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. En outre, si l'IRS devait établir que le taux d'intérêt sur les billets ne représente pas un taux d'intérêt sans lien de dépendance, tout montant excédentaire sur ce taux d'intérêt sans lien de dépendance ne pourrait être déduit et serait imposé comme s'il s'agissait d'un versement de dividendes plutôt que d'un versement d'intérêt. Cela aurait pour conséquence d'augmenter l'impôt sur le revenu fédéral américain à payer de la FPI. En outre, la FPI pourrait être assujettie à des sanctions. L'augmentation de l'impôt sur le revenu à payer pourrait nuire à la capacité d'Artis US Holdings Inc. de procéder à des remboursements de capital sur les billets ou à la capacité de la FPI de verser des distributions sur ses parts.

Risque lié au manque de liquidité

Les placements immobiliers ont tendance à être relativement non liquides, le degré de liquidité fluctuant généralement en fonction de la demande pour de tels placements et de l'intérêt perçu pour ceux-ci. Ce manque de liquidité pourrait contribuer à restreindre la capacité d'Artis à varier son portefeuille rapidement en réponse aux changements dans la conjoncture économique ou dans les conditions liées aux placements. Si Artis était tenue de liquider ses placements immobiliers, le produit lui revenant pourrait être beaucoup moins élevé que la valeur comptable totale de ses immeubles.

Concurrence

Le secteur immobilier est le théâtre d'une vive concurrence. De nombreux autres promoteurs immobiliers, gestionnaires et propriétaires d'immeubles de bureaux, industriels et de commerces de détail livrent concurrence à Artis sur le plan de la recherche d'immeubles. L'existence de promoteurs immobiliers et de propriétaires concurrents pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité d'Artis à acquérir des immeubles de même que sur les loyers réclamés ou les concessions consenties. Rien ne garantit qu'Artis aura accès à d'autres immeubles ni même qu'elle y aura accès à des prix raisonnables.

Dépendance envers le personnel clé

Le succès d'Artis est grandement tributaire des services rendus par MM. Armin Martens, chef de la direction, et James Green, chef des finances. La perte des services rendus par l'une quelconque de ces personnes pourrait avoir une incidence défavorable sur Artis.

Acquisition future d'immeubles

Le succès d'Artis est en grande partie tributaire de sa capacité d'identifier des occasions d'acquisition appropriées, de donner suite à ces occasions, d'en réaliser l'acquisition et d'exploiter efficacement les immeubles qu'elle acquiert. Si Artis est incapable d'assurer la gestion de sa croissance avec efficacité, son entreprise, ses résultats d'exploitation et sa situation financière pourraient en subir les contrecoups.

Pertes générales non assurées

Artis souscrit une assurance de responsabilité civile générale, contre l'incendie, contre les inondations, de garantie supplémentaire et de perte locative complète comportant les caractéristiques, les limites et les franchises habituelles à l'égard d'immeubles similaires. Toutefois, il existe certains types de risques, qui sont généralement de nature catastrophique, comme les guerres ou la contamination de l'environnement, qui sont inassurables ou inassurables de manière rentable. Si une perte non assurée ou non suffisamment assurée est subie, Artis pourrait perdre le placement qu'elle a effectué dans l'un ou plusieurs de ses immeubles de même que les bénéfices et les flux de trésorerie qui devraient être générés par l'un ou plusieurs de ses immeubles, mais elle serait tenue de continuer à rembourser tout prêt hypothécaire avec recours grevant ces immeubles.

Questions d'ordre environnemental

En tant que propriétaire de biens immeubles, Artis sera assujettie à diverses lois fédérales, provinciales et municipales se rapportant à des questions d'ordre environnemental. Ces lois prévoient qu'Artis pourrait être tenue responsable des frais liés à l'enlèvement de certaines substances dangereuses ainsi qu'à la restauration de certains emplacements dangereux. Le non-enlèvement de ces substances ou la non-restauration de ces emplacements dangereux, s'il y a lieu, pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité d'Artis de vendre un tel bien immeuble ou de contracter des emprunts en donnant ce bien immeuble en garantie et pourrait aussi donner lieu à des réclamations contre Artis.

Baux fonciers et baux visant les droits relatifs à la propriété du dessus

Dans la mesure où les immeubles relativement auxquels Artis a ou aura une participation sont situés sur une terre amodiée, les baux fonciers pourraient être assujettis à des rajustements périodiques des taux pouvant fluctuer et cette situation pourrait se traduire par des rajustements importants des taux de location. Au 31 décembre 2012, Artis possède un droit de tenure à bail à l'égard de quatre immeubles inclus dans des portefeuilles et détient un bail visant les droits relatifs à la propriété du dessus à l'égard d'un immeuble.

Risque concernant les marchés publics

Le cours des parts ou des autres titres inscrits à la cote d'Artis pourrait faire l'objet d'importantes fluctuations par suite de variations des résultats d'exploitation, de l'acquisition ou de la perte d'immeubles importants, de la conjoncture du marché au sein du secteur, ainsi que de la conjoncture économique générale ou d'autres facteurs de risque énoncés aux présentes. Il est impossible de prévoir le cours auquel les parts ou les autres titres inscrits à la cote seront négociés et rien ne garantit qu'un marché actif pour la négociation des parts ou des autres titres inscrits à la cote sera maintenu. Si la TSX détermine qu'un marché suffisant n'existe pas pour la négociation d'un titre quelconque inscrit à la cote, ce titre pourrait être radié de la cote. Les parts et les autres titres inscrits ne seront pas nécessairement négociés selon des valeurs établies uniquement en

se rapportant à la valeur des immeubles d'Artis. Par conséquent, les parts peuvent être négociées à prime ou à un escompte par rapport aux valeurs correspondant à la valeur des immeubles d'Artis. Le cours des parts ou des autres titres inscrits à la cote pourrait subir les incidences de facteurs échappant à la volonté d'Artis.

Cours des parts

Le rendement annuel des parts est l'un des facteurs qui pourrait avoir une influence sur le cours des parts et celui d'autres titres d'Artis cotés en bourse. Par conséquent, une hausse des taux d'intérêt pourrait faire en sorte que les porteurs de titres d'Artis s'attendent à réaliser un rendement annuel plus élevé, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur le cours de ces titres. En outre, les modifications des conditions générales du marché, les fluctuations du marché pour la négociation des titres de participation ou des titres de créance, les facteurs de l'offre et de la demande à court terme pour des fiducies de placement immobilier et de nombreux autres facteurs qui sont indépendants de la volonté d'Artis pourraient influencer sur le cours des titres cotés en bourse d'Artis.

Changements à la loi et admissibilité aux fins de placement

Rien ne garantit que les lois fiscales et le traitement des fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiés de façon à entraîner des incidences défavorables pour Artis et ses porteurs de titres. Artis tentera de s'assurer que les parts, les parts privilégiées et les débentures continuent d'être des placements admissibles pour les régimes enregistrés. Les parts et les parts privilégiées cesseront d'être des placements admissibles pour les régimes enregistrés si Artis n'est plus admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement et que les parts ou les parts privilégiées, selon le cas, cessent d'être inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée. Les débentures cesseront d'être des placements admissibles pour les régimes enregistrés si : (i) les débentures ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée ou cessent de l'être; et (ii) Artis n'est plus admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement et les parts cessent d'être inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée au Canada. Des incidences fiscales dévorables peuvent s'appliquer à un régime enregistré, ou à un rentier aux termes d'un tel régime, si le régime enregistré acquiert ou détient des biens qui ne constituent pas un placement admissible au titre du régime enregistré.

Malgré ce qui précède, si les parts, les parts privilégiées ou les débentures constituent un « placement interdit » aux fins d'un compte d'épargne libre d'impôt (un « **CELI** »), d'un régime enregistré d'épargne-retraite (un « **REER** ») ou d'un fonds enregistré de revenu de retraite (un « **FERR** »), le titulaire du CELI ou le rentier du REER ou du FERR, selon le cas, sera tenu de payer une pénalité fiscale, tel qu'il est établi dans la Loi de l'impôt. Les parts, les parts privilégiées et les débentures constitueront, en règle générale, un « placement interdit » au titre d'un CELI, d'un REER ou d'un FERR si le titulaire du CELI ou le rentier du REER ou du FERR, selon le cas, ne traite pas sans lien de dépendance avec Artis aux fins de la Loi de l'impôt ou détient une « participation notable » (au sens de la Loi de l'impôt) dans Artis ou dans une personne ou une société en commandite avec laquelle Artis ne traite pas sans lien de dépendance aux fins de la Loi de l'impôt. Le 12 décembre 2012, le ministère des Finances a publié aux fins de consultation publique un projet de propositions législatives visant à modifier les règles en matière de placement interdit que renferme la Loi de l'impôt. Les titulaires d'un CELI ainsi que les rentiers d'un REER ou d'un FERR devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour savoir si les parts, les parts privilégiées ou les débentures constituent ou constitueront, selon leur situation personnelle, un « placement interdit ».

Disponibilité des flux de trésorerie

En fonction de son rendement financier, Artis pourrait ne pas disposer à l'occasion de l'encaisse nécessaire pour verser des distributions aux porteurs de titres en raison de facteurs comme les remboursements de capital, les déductions relatives aux locataires, les commissions de location et les dépenses en immobilisations. Afin de tenir compte de ces facteurs, Artis pourrait être tenue d'utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou de réduire les distributions versées aux porteurs de titres.

Fluctuations des distributions au comptant

Bien qu'en date du 31 décembre 2012 et en date des présentes, la politique en matière de distributions d'Artis à l'égard des parts prévoit le versement de distributions au comptant mensuelles aux porteurs de parts d'une somme correspondant à 1,08 \$ la part sur une base annuelle (0,09 \$ la part par mois), le montant réel de l'encaisse distribuable sur les parts sera tributaire de nombreux facteurs, notamment du montant des remboursements du capital, des déductions relatives aux locataires, des commissions de location, des dépenses en immobilisations et d'autres facteurs pouvant échapper à la volonté d'Artis. Artis peut modifier ou suspendre les distributions en tout temps.

Nature des parts de fiducie

Le rendement du capital investi à l'égard des parts de fiducie n'est pas comparable au rendement du capital investi à l'égard d'un titre à revenu fixe. La récupération d'un placement dans les parts de fiducie est à risque et tout rendement prévu sur un placement dans les parts de fiducie est basé sur des rendements hypothétiques. Bien qu'Artis ait l'intention d'effectuer des distributions d'un pourcentage important de son encaisse disponible en faveur des porteurs de parts de fiducie, de telles distributions au comptant ne sont pas garanties et elles peuvent être réduites, interrompues ou supprimées. La capacité d'Artis d'effectuer des distributions au comptant et le montant réel au comptant qui est distribué seront tributaires, entre autres, du rendement financier des immeubles dans son portefeuille, des obligations et des engagements relatifs à ses titres de créance, de ses exigences en matière de fonds de roulement et de ses exigences futures en capital. De plus, la valeur marchande des parts de fiducie peut chuter pour diverses raisons, notamment si Artis n'est pas en mesure d'atteindre ses cibles en matière de distributions au comptant à l'avenir, et une telle baisse peut être importante. Il est important pour toute personne investissant dans les parts de fiducie d'examiner les facteurs de risque particuliers qui peuvent toucher à la fois Artis et le secteur immobilier dans lequel Artis exerce ses activités, et qui peuvent par conséquent avoir des répercussions sur la stabilité des distributions au comptant à l'égard des parts de fiducie. Le rendement après impôt d'un placement dans les parts de fiducie pour les porteurs de parts ou les porteurs de parts privilégiées assujettis à l'impôt canadien sur le revenu peut être composé à la fois d'un « rendement sur le capital » et d'un « remboursement de capital ». Cette composition peut évoluer au fil du temps et avoir une incidence sur le rendement après impôt d'un porteur de parts ou d'un porteur de parts privilégiées. Les rendements sur le capital sont généralement imposés comme du revenu ordinaire, des gains en capital ou des dividendes entre les mains d'un porteur de parts ou d'un porteur de parts privilégiées. En règle générale, les remboursements de capital sont effectués avec report d'impôt et viennent réduire le prix de base rajusté d'une part ou d'une part privilégiée, selon le cas, pour le porteur de parts ou le porteur de parts privilégiées à des fins fiscales. Bien que, à la date des présentes, on s'attende à ce qu'Artis soit admissible à l'exception visant les FPI et continue de l'être, les règles relatives aux EIPD s'appliqueront à Artis chaque année au cours de laquelle Artis ne sera pas admissible à l'exception visant les FPI tout au long de l'année. Les règles relatives aux EIPD stipulent que certains montants doivent être assujettis à l'impôt entre les mains d'Artis et également entre les mains des porteurs de parts de fiducie en tant que dividendes admissibles, correspondant à un traitement fiscal semblable à celui des sociétés et de leurs actionnaires. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Règles relatives aux EIPD ».

Droits prévus par la loi se rattachant aux parts et aux parts de fiducie

Les titres comme les présentes parts ont certaines caractéristiques en commun avec les actions d'une société, mais non toutes leurs caractéristiques. Les porteurs de parts ne bénéficieront pas de tous les droits prévus par la loi qui sont normalement associés à la propriété d'actions d'une société, par exemple, le droit d'intenter des recours « dérivés » ou « en cas d'abus » contre Artis. Les parts de fiducie ne constituent pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* (Canada) et ne sont pas assurées aux termes des dispositions de cette loi ni de toute autre loi. De plus, Artis n'est pas une société de fiducie et, par conséquent, elle n'est pas agréée aux termes d'une législation sur les sociétés de fiducie et de prêt quelconque, car elle n'exerce pas les activités d'une société de fiducie.

Risques liés aux parts privilégiées

Les rendements en vigueur sur les titres semblables aux parts privilégiées auront une incidence sur la valeur marchande des parts privilégiées. En supposant que tous les autres facteurs demeurent inchangés, la valeur marchande des parts privilégiées devrait diminuer au fur et à mesure que les rendements en vigueur de titres comparables augmentent et devrait augmenter au fur et à mesure que les rendements en vigueur de titres comparables diminuent. Les écarts avec les taux d'intérêt de référence comparables pour des titres semblables auront également une incidence similaire sur la valeur marchande des parts privilégiées.

Aucune part privilégiée n'a de date d'échéance fixe et n'est rachetable au gré de son porteur. La capacité d'un porteur de liquider ses avoirs de parts privilégiées pourrait être limitée. Rien ne garantit qu'un marché actif pour la négociation des parts se développera ni qu'un tel marché sera maintenu à l'égard d'une série particulière de parts privilégiées.

À la date de la présente notice annuelle, les parts de série A, les parts de série C et les parts de série E se sont vues attribuer une note de Pfd (faible) par DBRS Limited. Rien ne garantit que la note attribuée par une agence de notation demeurera en vigueur pendant une période donnée ni qu'elle ne sera pas abaissée ou carrément retirée par l'agence de notation. La révision à la baisse d'une note ou encore son retrait peuvent avoir une incidence défavorable sur la valeur marchande des parts privilégiées. Ni les parts de série B, ni les parts de série D, ni les parts de série F n'ont reçu de note d'une agence de notation reconnue. Rien ne garantit que cela n'aura pas une incidence sur la valeur de ces parts privilégiées.

Artis pourrait choisir de racheter à l'occasion une série donnée de parts privilégiées, conformément à leurs modalités, notamment si les taux d'intérêt en vigueur sont plus faibles que le rendement affiché par une série donnée de parts privilégiées. Si les taux en vigueur sont plus faibles au moment du rachat, un acquéreur ne pourra réinvestir le produit du rachat dans un titre comparable à un taux réel qui soit aussi élevé que le rendement de la série donnée de parts privilégiées faisant l'objet du rachat. Le droit de rachat d'Artis peut par ailleurs nuire à la capacité d'un acquéreur de vendre une série donnée de parts privilégiées au fur et à mesure qu'approche la date ou la période de rachat facultatif.

Le taux de distribution à l'égard des parts de série A, des parts de série C et des parts de série E sera rajusté à des dates déterminées, puis tous les cinq ans par la suite. Le taux de distribution à l'égard des parts de série B, des parts de série D et des parts de série F sera rajusté trimestriellement. Dans chaque cas, il est peu probable que le nouveau taux de distribution soit le même que le taux de distribution à l'égard de la période de versement des distributions applicable précédente et pourrait être inférieur à celui-ci.

Les investissements dans des parts de série B, des parts de série D et des parts de série F, en raison de leur taux d'intérêt variable, comportent des risques non liés à un investissement dans les parts de série A, les parts de série C et les parts de série E. Le fait de rajuster le taux applicable à l'égard d'une part de série B, d'une part de série D ou d'une part de série F pourrait entraîner un rendement inférieur par rapport au taux fixe des parts de série A, des parts de série C ou des parts de série E. Le taux applicable à l'égard d'une part de série B, d'une part de série D ou d'une part de série F variera en fonction des fluctuations du taux d'intérêt de référence sur lequel le taux applicable est fondé, lequel, en revanche, pourra fluctuer et varier en fonction d'un certain nombre de facteurs interdépendants, dont des événements économiques, financiers et politiques sur lesquels Artis n'a aucun contrôle.

Un investissement dans des parts de série A peut devenir un investissement dans des parts de série B (et vice versa), un investissement dans des parts de série C peut devenir un investissement dans des parts de série D (et vice versa) et un investissement dans des parts de série E peut devenir un investissement dans des parts de série F (et vice versa), dans chaque cas, sans le consentement du porteur de parts dans le cas d'un reclassement automatique dans les circonstances décrites dans le certificat des modalités des parts privilégiées relatif à la série de parts privilégiées pertinente. Advenant le reclassement automatique des parts de série A en parts de série B, le reclassement des parts de série C en parts de série D ou le reclassement des parts de série E en parts de série F, selon le cas, le taux de distribution sur les parts de série B, les parts de série D ou les parts de série F, selon cas, correspondra à un taux variable qui sera rajusté trimestriellement en fonction du taux d'intérêt de référence, qui pourra varier à l'occasion, tandis que, advenant le reclassement automatique des parts de série B en parts de série A, le reclassement automatique des parts de série D en parts de série C ou le reclassement automatique des parts de série F en parts de série E, le taux de distribution sur les parts de série A, les parts de série C ou les parts de série E, selon le cas, correspondra, pour chaque période de cinq ans, à un taux fixe qui sera établi en fonction du taux d'intérêt de référence applicable en vigueur 30 jours avant le premier jour de cette période de cinq ans. En outre, il pourrait être impossible pour les porteurs de reclasser leurs parts de série A en parts de série B, et vice versa, de reclasser leurs parts de série C en parts de série D, et vice versa, ou de reclasser leurs parts de série E en parts de série F, dans certaines circonstances, qui sont décrites plus en détail dans le certificat des modalités des parts privilégiées relatif à la série de parts privilégiées pertinente.

Les incidences fiscales fédérales canadiennes pouvant découler de l'acquisition, de la propriété, de la disposition ou d'un reclassement de parts privilégiées peuvent, à certains égards, différer sensiblement de celles pouvant découler de l'acquisition, de la propriété, de la disposition ou de l'échange d'actions privilégiées d'une société. Plus précisément, l'ARC a évoqué la possibilité que le reclassement d'une part privilégiée d'une série donnée en une part privilégiée d'une autre série puisse possiblement donner lieu à une disposition imposable au moment du reclassement. Une disposition ou la disposition réputée de l'une des parts privilégiées donnera probablement lieu à un gain en capital (ou à une perte en capital) d'un montant correspondant à l'excédent du prix de base rajusté de la série donnée de parts privilégiées, selon le cas, pour le porteur de ces parts privilégiées sur le produit de disposition, déduction faite des frais raisonnables de disposition. Tout montant, s'il y a lieu, en excédent de l'impôt sur le revenu d'Artis qui est payé ou payable au porteur de parts privilégiées sur ces parts privilégiées sera déduit du prix de base rajusté de ces parts privilégiées pour le porteur des parts privilégiées.

Risques liés aux débetures

La probabilité qu'un porteur de débetures reçoive les paiements qui lui sont dus conformément aux modalités des débetures dépendra de la situation financière d'Artis. Les actes de fiducie contiennent des dispositions de protection limitées relativement aux engagements.

Les débetures sont des obligations non garanties d'Artis et elles sont subordonnées, en ce qui concerne le droit de paiement, aux créances hypothécaires actuelles et futures et aux autres créances de premier rang d'Artis et de ses filiales. Si Artis fait faillite ou liquide ses éléments d'actif, les actifs qu'Artis aura à sa disposition pour s'acquitter de ses obligations en vertu des débetures seront ceux qui lui restent après qu'elle aura remboursé la totalité de ses créances de premier rang. Rien ne garantit qu'il y aura suffisamment d'actifs d'Artis pour payer les montants exigibles en vertu de l'une quelconque des débetures.

Les actes de fiducie n'empêchent pas ni ne limitent la capacité d'Artis ou de ses filiales d'engager des dettes ou du passif additionnels ou d'effectuer des distributions, sauf dans le cas des distributions au comptant lorsque Artis est en défaut quant aux paiements de ses obligations en vertu des débetures.

Rien ne garantit qu'Artis sera en mesure de refinancer ses débetures à l'échéance ou que les modalités d'un tel refinancement seront aussi favorables que les modalités de ses créances existantes, y compris les modalités de ses débetures existantes. Si Artis ne peut pas refinancer les débetures à l'échéance, rien ne garantit qu'elle sera en mesure de générer un flux de trésorerie suffisant lié aux activités d'exploitation, ou de générer suffisamment de capitaux par d'autres moyens, notamment des financements par parts ou des ventes d'actifs, pour effectuer les versements de capital requis à l'égard de ses débetures en circulation.

Risques additionnels liés aux débetures de série F et aux débetures de série G

L'incidence de certaines opérations sur les débetures de série F ou les débetures de série G pourrait diminuer considérablement ou éliminer la valeur du privilège de conversion s'y rattachant. Si un changement de contrôle d'Artis se produit, les porteurs des débetures de série F ou des débetures de série G, selon le cas, auront le droit d'exiger qu'Artis rembourse les débetures de série F ou les débetures de série G, selon le cas, pour un montant correspondant à 101 % du montant en capital des débetures de série F ou des débetures de série G, selon le cas, majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date du remboursement. Si des personnes détenant 90 % ou plus des débetures de série F ou des débetures de série G, selon le cas, exercent leur droit d'exiger qu'Artis rembourse les débetures de série F ou les débetures de série G, selon le cas, Artis pourra acheter le reste des débetures de série F ou des débetures de série G, selon le cas, selon les mêmes modalités. Dans un tel cas, le privilège de conversion se rattachant aux débetures de série F ou aux débetures de série G, selon le cas, serait supprimé.

Les débetures de série F peuvent également être remboursées, au gré d'Artis, en tout temps et à l'occasion à compter du 31 mars 2014, sous réserve de certaines conditions, mais, dans tous les cas, avant le 31 mars 2016, à un prix correspondant au montant en capital des débetures, plus les intérêts courus et impayés. Les porteurs des débetures de série F devraient présumer que cette option de remboursement sera levée si Artis est en mesure d'obtenir du refinancement à un taux d'intérêt moins élevé ou s'il s'avère autrement qu'il est dans les meilleurs intérêts d'Artis de rembourser les débetures de série F.

Les débetures de série G peuvent également être remboursées, au gré d'Artis, en tout temps et à l'occasion à compter du 30 juin 2014, sous réserve de certaines conditions, mais, dans tous les cas, avant le 30 juin 2016, à un prix correspondant au montant en capital des débetures, plus les intérêts courus et impayés. Les porteurs des débetures de série G devraient présumer que cette option de remboursement sera levée si Artis est en mesure d'obtenir du refinancement à un taux d'intérêt moins élevé ou s'il s'avère autrement qu'il est dans les meilleurs intérêts d'Artis de rembourser les débetures de série G.

Artis peut être forcée d'acheter toutes les débetures de série F et les débetures de série G en circulation lors d'un changement de contrôle d'Artis. Toutefois, il est possible qu'après un changement de contrôle, Artis n'ait pas suffisamment de fonds à ce moment-là pour effectuer tout achat requis des débetures de série F et des débetures de série G en circulation, ou que des restrictions se rattachant à d'autres titres de créance viennent limiter ces achats.

Dilution

Artis peut émettre un nombre illimité de parts. Une émission additionnelle de parts aura un effet de dilution pour les porteurs de parts existants.

Responsabilité des porteurs de parts

Le 16 juin 2005, la *Loi sur l'immunité des détenteurs d'unités de sociétés de placement* (Manitoba) est entrée en vigueur. Cette loi prévoit une restriction statutaire à l'égard de la responsabilité des bénéficiaires des fiducies de revenu

manitobaines, comme Artis. La loi prévoit que le bénéficiaire d'une fiducie de revenu du Manitoba ne sera pas responsable des actes, des omissions, des obligations ou des engagements de la fiducie de revenu du Manitoba. De surcroît, la déclaration de fiducie prévoit qu'aucun porteur de parts ni aucun porteur de parts privilégiées ou rentier aux termes d'un régime pour lequel un porteur de parts ou un porteur de parts privilégiées agit à titre de fiduciaire ou d'émetteur (un « **rentier** ») ne sera considéré avoir engagé sa responsabilité personnelle à ce titre et qu'aucun recours ne doit être présenté à l'égard des biens propres d'un porteur de parts ou d'un porteur de parts privilégiées ou d'un rentier afin de s'acquitter d'une obligation ou de faire droit à une réclamation découlant ou aux termes d'un contrat conclu par Artis ou ses fiduciaires ou de leur obligation.

Nonobstant la déclaration de fiducie, les porteurs de parts et les porteurs de parts privilégiées pourraient ne pas bénéficier de la même protection à l'égard des responsabilités d'Artis que la protection dont bénéficie un actionnaire d'une société à l'égard des responsabilités de celle-ci. Il est également possible qu'une responsabilité personnelle survienne à l'égard des réclamations présentées contre Artis (dans la mesure où ces réclamations ne sont pas acquittées par Artis) ne découlant pas d'un contrat, y compris une réclamation en responsabilité civile, une réclamation d'impôt et possiblement certaines autres responsabilités imposées par la loi.

Absence de droits de rachat

Ni les porteurs de parts ni les porteurs de parts privilégiées n'ont le droit de faire racheter leurs parts ou leurs parts privilégiées, selon le cas.

Défaut d'obtenir du financement supplémentaire

Il est probable qu'Artis aura besoin de financement supplémentaire pour accroître ses activités. Un tel financement pourrait ne pas être disponible ou, s'il l'est, il pourrait ne pas l'être selon des modalités favorables. En outre, à l'arrivée du terme du financement ou du refinancement applicable à un immeuble particulier appartenant à Artis, les sommes nécessaires pourraient ne pas être disponibles dans le cadre du refinancement ou pourraient être disponibles uniquement selon des modalités moins favorables pour Artis que les modalités applicables au financement actuel. Les financements futurs pourraient se présenter sous plusieurs formes, y compris sous forme de financement par emprunt ou de financement par parts, ce qui pourrait modifier le ratio emprunts/capitaux propres ou avoir un effet de dilution pour les porteurs de parts.

Conflits d'intérêts éventuels

Les fiduciaires, les administrateurs et les membres de la direction d'Artis sont et continueront d'être assujettis à des conflits d'intérêts potentiels relatifs aux activités actuelles d'Artis et ses activités courantes à l'avenir.

Chacun de MM. Armin Martens, président et chef de la direction d'Artis, et Cornelius Martens, fiduciaire, est un administrateur et un membre de la haute direction des sociétés qui composent le groupe de sociétés Marwest, qui fournit certains services de gestion immobilière, d'aménagement immobilier et de construction à Artis.

La déclaration de fiducie n'empêche pas les fiduciaires ou les membres de la direction d'Artis d'entreprendre (directement ou indirectement) des opérations immobilières ou commerciales dans lesquelles leurs intérêts individuels entrent actuellement en conflit, ou sont perçus comme entrant en conflit, avec les intérêts d'Artis. Rien ne garantit que les fiduciaires et les membres de la direction d'Artis, agissant à un autre titre qu'à titre de fiduciaire ou de membre de la direction d'Artis, agiront au mieux des intérêts d'Artis dans le cadre de ces autres activités liées à l'immobilier.

De surcroît, lorsque naissent des conflits d'intérêts ayant trait à la conclusion de contrats par Artis dans lesquels un fiduciaire ou un membre de la direction détient une participation, directement ou indirectement, ces conflits d'intérêts seront réglés au moyen de procédures et de recours similaires à ceux prévus en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

Évolution de la législation

Rien ne garantit qu'aucune modification ayant une incidence défavorable sur Artis ou ses porteurs de parts ne sera apportée à la législation.

Fiduciaires

Les fiduciaires ne consacrent pas et ne consacreront pas la totalité de leur temps et de leur attention aux affaires d'Artis.

SOMMAIRE DE LA PARTICIPATION DANS LE CAPITAL ET DE LA DÉCLARATION DE FIDUCIE

Le texte qui suit constitue un sommaire de certaines des dispositions de la déclaration de fiducie en date de la présente notice annuelle. Le sommaire ci-dessous n'est pas exhaustif et, pour en connaître tous les détails, il faut se reporter à la déclaration de fiducie.

Parts et parts privilégiées

Les intérêts bénéficiaires dans Artis sont répartis en parts de deux catégories, décrites et désignées sous le nom de « parts » et « parts privilégiées », et sont représentés par ces parts, qui sont assorties des droits énoncés dans la déclaration de fiducie et qui sont assujetties aux restrictions et aux conditions qui y sont énoncées, et l'intérêt de chaque porteur de parts et de chaque porteur de parts privilégiées sera établi en fonction du nombre de parts et/ou de parts privilégiées inscrites au nom du porteur de parts et/ou du porteur de parts privilégiées, respectivement.

Droits se rattachant aux parts

La Fiducie peut émettre un nombre illimité de parts. Chaque part représente une participation indivise égale dans Artis et sera assortie des droits et des restrictions ci-dessous :

- a) le droit à une voix à toutes les assemblées des porteurs de parts;
- b) le droit de participer au prorata à toutes les distributions versées par Artis, sous réserve des droits des porteurs de parts privilégiées, conformément à la déclaration de fiducie;
- c) le droit de participer aux distributions de l'actif net d'Artis en cas de liquidation ou de dissolution d'Artis, sous réserve des droits des porteurs de parts privilégiées, conformément à la déclaration de fiducie.

Toutes les parts occuperont le même rang et seront de rang proportionnel l'une avec l'autre, sans préjudice, privilège ou priorité.

Aucune part ne sera émise autrement que si elle est entièrement libérée et non susceptible d'appels subséquents.

Droits se rattachant aux parts privilégiées

Artis peut émettre un nombre illimité de parts privilégiées. Les parts privilégiées peuvent être émises en une ou en plusieurs séries et les modalités de certaines parts privilégiées données seront énoncées dans un certificat des modalités des parts privilégiées approuvées par les fiduciaires avant l'émission de ces parts privilégiées. Sur approbation du certificat par les fiduciaires, le certificat des modalités des parts privilégiées fera partie intégrante de la déclaration de fiducie. Le certificat des modalités des parts privilégiées énoncera le texte qui suit à l'égard de la série donnée de parts privilégiées auquel il se rapporte :

- a) le prix de souscription;
- b) le taux de rendement;
- c) le caractère cumulatif ou non cumulatif des distributions;
- d) si le porteur ou les porteurs des parts ont le droit de voter si les distributions privilégiées au titre de ces séries de parts privilégiées ne sont pas versées au cours d'une période donnée et, le cas échéant, les circonstances dans lesquelles ces droits de vote cessent d'être en vigueur;
- e) si les séries de parts privilégiées ont priorité de rang ou sont de rang inférieur par rapport à une ou à plusieurs autres séries de parts privilégiées et, le cas échéant, la manière dont les distributions seront réparties entre les séries de parts privilégiées si les fonds disponibles ne sont pas suffisants pour verser toutes les distributions privilégiées ou pour acquitter tous les droits des porteurs de parts privilégiées en cas de dissolution ou de liquidation d'Artis;

- f) si les séries de parts privilégiées sont convertibles ou peuvent faire l'objet d'un reclassement et, le cas échéant, les modalités d'une telle conversion ou d'un tel reclassement;
- g) toute autre disposition qui ne soit pas incompatible avec la déclaration de fiducie ou les modalités de tout certificat de parts privilégiées alors en vigueur.

La déclaration de fiducie prévoit que, à tous les autres égards, chaque part privilégiée représentera un intérêt indivis égal dans Artis et sera assortie des droits et des restrictions qui suivent :

- a) le droit de voter uniquement de la façon et dans les circonstances prévues dans la déclaration de fiducie, sauf si le certificat des modalités des parts privilégiées précise que les parts privilégiées donneront droit à une voix si les distributions privilégiées se rapportant à cette série de parts privilégiées ne sont pas versées au cours d'une période donnée, auquel cas les droits de vote des porteurs de cette série de parts privilégiées seront énoncés dans le certificat des modalités des parts privilégiées;
- b) le droit du porteur de recevoir une distribution en priorité par rapport aux droits des porteurs de parts, conformément à la déclaration de fiducie;
- c) le droit de participer aux distributions de l'actif net d'Artis en priorité par rapport aux droits des porteurs de parts, conformément à la déclaration de fiducie;
- d) un droit de conversion, de reclassement et/ou de rachat, s'il y a lieu, tel qu'il est énoncé dans le certificat des modalités des parts privilégiées pertinent.

Aucune part privilégiée ne sera émise, sauf si celle-ci est entièrement libérée et non susceptible d'appel subséquent.

À la date de la présente notice annuelle, les parts privilégiées de six séries de parts privilégiées avaient été autorisées aux fins d'émission (à savoir les parts de série A, les parts de série B, les parts de série C, les parts de série D, les parts de série E et les parts de série F). Se reporter à la rubrique « Description de la structure du capital ».

Propriété en common law des éléments d'actif d'Artis

La propriété en common law des éléments d'actif d'Artis ainsi que le droit de mener les activités d'Artis ne sont conférés qu'aux fiduciaires, sous réserve des dispositions de la déclaration de fiducie; ni les porteurs de parts ni les porteurs de parts privilégiées n'auront de participation dans ceux-ci, à l'exception de leur participation dans Artis, qui leur est conférée par leurs parts ou leurs parts privilégiées émises aux termes de la déclaration de fiducie. Ni un porteur de parts ni un porteur de parts privilégiées n'a de droit de propriété, ni n'est réputé avoir un tel droit, sur l'un quelconque des éléments d'actif d'Artis.

Fiduciaires

Il devra y avoir un minimum de trois fiduciaires et un maximum de dix fiduciaires. Le nombre de fiduciaires pourrait (i) être augmenté ou diminué à l'occasion par les porteurs de parts de fiducie détenant des droits de vote à l'égard de cette question (auquel cas, en cas d'augmentation, ces porteurs de parts de fiducie auront le droit de voter à l'égard de cette question et de nommer des fiduciaires supplémentaires (jusqu'à concurrence du nombre maximal)), ou (ii) être augmenté par les fiduciaires indépendants jusqu'à concurrence de dix (auquel cas les fiduciaires indépendants auront le droit de nommer des fiduciaires indépendants supplémentaires (jusqu'à concurrence du nombre maximal)). Les fiduciaires ainsi nommés occuperont leur poste jusqu'à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts de fiducie ayant le droit d'y voter.

La déclaration de fiducie prévoit qu'une majorité de fiduciaires composant le comité de vérification et le comité de rémunération et de gouvernance devront être des fiduciaires indépendants. Les fiduciaires indépendants peuvent augmenter le nombre de fiduciaires (jusqu'à concurrence de la limite permise) et nommer des fiduciaires indépendants supplémentaires pour siéger en qualité de fiduciaires jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts de fiducie ayant le droit d'y voter.

Assemblées des porteurs de parts

Des assemblées des porteurs de parts de fiducie ayant le droit d'y voter doivent être convoquées et tenues en vue d'élire ou de destituer des fiduciaires, de nommer ou de destituer les vérificateurs d'Artis, d'approuver les modifications apportées à

la déclaration de fiducie (à l'exception de ce qui est décrit ci-dessous à la rubrique « Modifications apportées à la déclaration de fiducie »), de procéder à la vente ou au transfert de la totalité ou de la quasi-totalité des éléments d'actif d'Artis (autrement que dans le cadre d'une réorganisation interne des éléments d'actif d'Artis, telle qu'approuvée par les fiduciaires) et d'effectuer la dissolution d'Artis. Des assemblées des porteurs de parts de fiducie ayant le droit d'y voter seront convoquées et tenues annuellement afin d'élire les fiduciaires et de nommer les vérificateurs d'Artis.

Deux personnes qui sont des porteurs de parts de fiducie ayant le droit de voter à une assemblée donnée, qui assistent en personne ou par procuration à l'assemblée et qui représentent plus de 5 % des droits de vote rattachés aux parts de fiducie émises et en circulation conférant droit de vote à cette assemblée formeront un quorum pour les besoins de l'assemblée en question.

Chaque part de fiducie entière confère à son porteur le droit d'assister à une assemblée à laquelle ce porteur est autorisé à participer, soit en personne, soit par procuration, ainsi que le droit d'exprimer une voix à cette assemblée.

Les fiduciaires peuvent convoquer une assemblée des porteurs de parts de fiducie ayant le droit d'y voter en tout temps et à toutes fins. Une assemblée extraordinaire doit être convoquée pour les fins énoncées dans la déclaration de fiducie si les porteurs d'au moins 5 % des parts de fiducie en circulation ayant le droit de voter à l'égard des questions soumises à l'assemblée extraordinaire en font la demande écrite. Une demande à cet effet doit exposer, avec des détails raisonnables, les questions qui devraient être délibérées à l'assemblée. Les porteurs de parts de fiducie ayant le droit de voter à une assemblée donnée ont le droit d'obtenir une liste des porteurs de parts de fiducie ayant le droit de voter à cette assemblée, dans la même mesure et selon les mêmes conditions que celles qui s'appliquent aux actionnaires d'une société régie par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

Questions à l'égard desquelles les porteurs de parts (et, dans certains cas, les porteurs de parts privilégiées) ont le droit de voter

Les porteurs de parts (et les porteurs des parts privilégiées comportant un droit de vote) auront le droit d'exercer leurs droits de vote à l'égard des questions ci-dessous, à l'égard des autres questions pouvant être présentées dans la déclaration de fiducie et à l'égard des questions nécessitant l'approbation des porteurs de parts de fiducie ayant droit de vote, conformément aux exigences d'une bourse de valeurs à laquelle les parts peuvent être négociées à l'occasion :

- a) l'élection ou la révocation des fiduciaires;
- b) la nomination, l'approbation ou la révocation des vérificateurs d'Artis;
- c) l'approbation des modifications à apporter à la déclaration de fiducie (à l'exception des modifications qui peuvent être apportées par les fiduciaires sans le consentement des porteurs de parts de fiducie ayant droit de vote);
- d) le reclassement des parts;
- e) la vente des éléments d'actif d'Artis en totalité ou en quasi-totalité (toutefois, il demeure entendu qu'Artis aura le droit de transférer la totalité ou une partie de ses éléments d'actif à une entité sous le contrôle d'Artis dans le cadre d'une restructuration interne d'Artis et que ce transfert ne nécessitera pas l'approbation des porteurs de parts de fiducie ayant droit de vote);
- f) la dissolution d'Artis.

Questions à l'égard desquelles les porteurs de parts privilégiées ont le droit de voter

En plus des droits de vote pouvant être précisés dans le certificat des modalités des parts privilégiées pouvant être invoqués advenant le défaut d'Artis de verser des distributions privilégiées au cours d'une période donnée, les porteurs de parts privilégiées, s'ils n'ont par ailleurs pas de droit de vote à ce moment, auront le droit de voter à l'égard des questions énoncées dans le paragraphe qui suit ainsi qu'à l'égard des questions nécessitant l'approbation des porteurs de parts privilégiées conformément aux modalités d'une bourse de valeurs à la cote de laquelle les parts privilégiées pourront être inscrites à l'occasion.

Les modifications qui suivent à apporter à la déclaration de fiducie nécessitent l'approbation des porteurs des deux tiers des parts privilégiées émises et en circulation à ce moment ou des parts privilégiées d'une série donnée, selon le cas (ou une résolution écrite en remplacement d'une telle approbation) :

- a) l'échange, le reclassement (à l'exception des reclassements effectués conformément au certificat des modalités des parts privilégiées pertinent) ou l'annulation de la totalité ou d'une partie des parts privilégiées ou d'une série donnée de parts privilégiées, selon le cas;
- b) l'ajout, la modification ou l'annulation des droits, des privilèges, des restrictions ou des conditions qui se rattachent aux parts privilégiées, ou à une série donnée de parts privilégiées, selon le cas, ainsi que, sans restreindre la portée générale de ce qui précède : (i) l'ajout, l'annulation ou la modification des droits de vote, de transfert ou de préemption; ou (ii) la réduction ou l'annulation d'une priorité en cas de distribution ou de liquidation;
- c) la contrainte visant l'émission, le transfert ou la propriété des parts privilégiées ou les parts privilégiées ou une série donnée de parts privilégiées.

Achats de parts

Conformément à la législation sur les valeurs mobilières applicable et aux règles prévues par les politiques des bourses ou des autorités de réglementation applicables, Artis peut, à l'occasion, acheter des parts et/ou des parts privilégiées.

Offres publiques d'achat

La déclaration de fiducie comporte des dispositions selon lesquelles si une offre publique d'achat (au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Manitoba)) est présentée à l'égard des parts ou d'une série de parts privilégiées et qu'au moins 90 % des parts ou des parts privilégiées d'une série (sauf les parts ou les parts privilégiées de la série pertinente, selon le cas, détenues à la date de l'offre publique d'achat par l'initiateur, des personnes ayant un lien avec lui ou des membres du même groupe que lui, ou pour leur compte) ont fait l'objet d'une prise de livraison par l'initiateur et qu'il en a réglé le prix, l'initiateur aura le droit d'acquérir les parts ou les parts privilégiées de la série pertinente, selon le cas, que les porteurs de parts ou les porteurs de parts privilégiées qui n'ont pas accepté l'offre détiennent, soit, au gré de ces porteurs de parts, selon les modalités offertes par l'initiateur, soit à la juste valeur des parts de ces porteurs de parts ou de parts privilégiées de la série pertinente, selon le cas.

Émissions de parts

Artis peut attribuer et émettre des parts de fiducie à tout moment et de la manière dont les fiduciaires, à leur entière appréciation, décideront et pour une contrepartie et en faveur des personnes que les fiduciaires, à leur entière appréciation, établiront.

Restriction applicable à la propriété par des non-résidents

Les non-résidents ne peuvent, à aucun moment, être les propriétaires véritables de plus de 49 % des parts ou des parts privilégiées, de façon générale ou compte tenu de la dilution (et il demeure entendu que cela comprend les parts contre lesquelles les parts de société en commandite échangeables (ou les autres titres échangeables contre des parts) peuvent être converties ou échangées), et Artis devra informer son agent des transferts de cette restriction. Les fiduciaires peuvent exiger qu'un porteur inscrit des parts et/ou des parts privilégiées leur fournisse une déclaration quant aux territoires de résidence des propriétaires véritables des parts ou des parts privilégiées inscrites au nom de ce porteur inscrit et quant au statut de non-résident de ces porteurs de parts véritables (ou, dans le cas d'une société de personnes, quant au statut de non-résident de la société de personnes). Si les fiduciaires apprennent, après avoir exigé la production de ces déclarations quant à la propriété véritable ou après toute autre enquête, que les propriétaires véritables de plus de 40 % des parts ou des parts privilégiées, selon le cas (de façon générale ou compte tenu de la dilution, y compris les parts contre lesquelles les titres échangeables peuvent être convertis ou échangés), sont, ou peuvent être, des non-résidents, ou qu'une telle situation est imminente, les fiduciaires peuvent faire une annonce publique à cet effet et ne doivent pas accepter une souscription de parts ou de parts privilégiées, selon le cas, d'une personne, ni émettre de parts ou enregistrer un transfert de parts ou de parts privilégiées à une personne, sauf si cette personne produit une déclaration dont la forme et le contenu sont jugés satisfaisants par les fiduciaires énonçant que cette personne n'est pas un non-résident et qu'elle ne détient pas ces parts ou ces parts privilégiées, selon le cas, au profit de non-résidents. Si, en dépit de ce qui précède, les fiduciaires établissent que

plus de 40 % des parts ou des parts privilégiées, selon le cas (de façon générale ou compte tenu de la dilution, y compris les parts contre lesquelles les parts de société en commandite échangeables (ou les autres titres échangeables contre des parts) peuvent être converties ou échangées), sont détenues par des non-résidents, les fiduciaires peuvent faire parvenir un avis à ces porteurs non résidents de parts, de parts privilégiées ou des parts de société en commandite échangeables ou d'autres titres, selon le cas, choisis dans l'ordre inverse d'acquisition ou d'inscription ou de toute autre façon que les fiduciaires peuvent juger équitable et pratique, exigeant de ceux-ci qu'ils vendent leurs parts, leurs parts privilégiées ou leurs parts de société en commandite échangeables ou leurs autres titres, selon le cas, ou une partie de ces titres dans un délai précis n'excédant pas 30 jours. Si les porteurs de parts, les porteurs de parts privilégiées ou les porteurs de parts de société en commandite échangeables ou de tout autre titre, selon le cas, ayant reçu un tel avis n'ont pas vendu le nombre indiqué de parts, de parts privilégiées ou de parts de société en commandite échangeables ou d'autres titres ou qu'ils n'ont pas remis aux fiduciaires une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents au cours de ce délai, les fiduciaires peuvent, pour le compte de ces porteurs, vendre ces parts, ces parts privilégiées ou ces parts de société en commandite échangeables ou ces autres titres, et, entre-temps, suspendre les droits de vote et les droits aux distributions rattachés à ces parts ou à ces parts privilégiées (à l'exception du droit de recevoir le produit net tiré de la vente de ceux-ci). À la suite d'une telle vente ou d'une telle conversion, les porteurs visés cesseront d'être des porteurs des parts, des parts privilégiées ou des parts de société en commandite échangeables ou des autres titres pertinents et leurs droits se limiteront à recevoir le produit net tiré de la vente à la remise des certificats, le cas échéant, représentant de tels titres. Artis peut demander à son agent des transferts de prendre l'une ou l'autre des mesures qui précèdent.

Artis et les fiduciaires n'assumeront aucune responsabilité si les parts ou les parts privilégiées d'un non-résident sont vendues à perte pour ce porteur de parts ou de parts privilégiées. À moins que les fiduciaires ne soient tenus de le faire aux termes des modalités figurant aux présentes et jusqu'à ce qu'ils soient tenus de le faire, les fiduciaires ne seront aucunement tenus d'entamer ou d'intenter des procédures ou une poursuite à l'égard du paragraphe précédent, conformément à l'autorité qui leur est conférée. Les fiduciaires devront déployer tous les efforts raisonnables sur le plan commercial afin de surveiller de manière active la propriété des parts ou des parts privilégiées par des non-résidents. Il est entendu que les fiduciaires ne peuvent surveiller de façon définitive la propriété des parts, des parts privilégiées ou des titres échangeables ou d'autres titres par des non-résidents si ces titres sont inscrits au nom d'un intermédiaire. Les fiduciaires n'engageront aucune responsabilité à l'égard du non-respect de la restriction applicable à la propriété par des non-résidents pendant la durée de vie d'Artis.

Renseignements et rapports

Artis remettra à ses porteurs de parts et à ses porteurs de parts privilégiées l'information financière et les rapports qui sont requis à l'occasion par les lois sur les valeurs mobilières applicables.

Modifications autorisées apportées à la déclaration de fiducie

La déclaration de fiducie peut être modifiée à l'occasion. Certaines modifications (y compris la dissolution d'Artis) nécessitent l'approbation d'au moins les deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. D'autres modifications apportées à la déclaration de fiducie nécessitent l'approbation à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin.

Les modifications suivantes nécessitent l'approbation des deux tiers des voix exprimées par les porteurs de parts à une assemblée :

- a) l'échange, la redésignation ou l'annulation de la totalité ou d'une partie des parts;
- b) l'ajout, la modification ou l'annulation de droits, de privilèges, de restrictions ou de conditions rattachés aux parts ou aux parts spéciales comportant droit de vote et, notamment, sans restreindre la portée générale de ce qui précède, à l'une quelconque des fins suivantes :
 - (i) l'annulation ou la modification des droits aux distributions (mais non une modification au montant spécifique d'une distribution),
 - (ii) l'ajout ou l'annulation de privilèges de conversion, d'options, de droits de vote, de droits de transfert ou de droits de préemption ou encore les modifications apportées à ces privilèges, à ces options ou à ces droits,
 - (iii) la réduction ou l'annulation d'un droit prioritaire sur les distributions ou en cas de liquidation;

- c) la création de nouveaux droits ou privilèges se rattachant à certaines parts;
- d) la contrainte applicable à l'émission, au transfert ou à la propriété des parts, ou encore la modification ou l'annulation de cette contrainte;
- e) la modification des lignes directrices en matière de placement qui sont énoncées à la rubrique « Lignes directrices en matière de placement et politiques d'exploitation – Lignes directrices en matière de placement » et dans les politiques d'exploitation énoncées aux alinéas b), d), e), f), g) et h) de cette même rubrique.

Les fiduciaires peuvent, sans l'approbation des porteurs de parts de fiducie, apporter certaines modifications à la déclaration de fiducie, notamment les modifications suivantes :

- a) visant à assurer le respect continu des lois, des règlements, des exigences ou des politiques applicables d'une autorité gouvernementale ayant compétence sur : (i) les fiduciaires ou Artis, (ii) le statut d'Artis à titre de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt et, si les fiduciaires le décident ainsi, de « placement enregistré » en vertu de la Loi de l'impôt, ou (iii) le placement des parts de fiducie;
- b) qui, de l'avis des fiduciaires, offrent une protection supplémentaire aux porteurs de parts de fiducie (ou à l'égard d'une catégorie ou d'une série donnée de parts de fiducie);
- c) visant à éliminer tout conflit ou toute incohérence entre les divulgations publiques et la déclaration de fiducie ou à apporter des rectifications mineures qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne sont pas de nature à nuire aux porteurs de parts;
- d) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables à la suite de modifications apportées aux lois fiscales;
- e) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour que les distributions aux porteurs de parts puissent être effectuées au moyen de l'émission de parts plutôt qu'au comptant;
- f) à toutes fins (sauf aux fins à l'égard desquelles l'approbation des porteurs de parts de fiducie (ou d'une catégorie ou d'une série donnée de parts de fiducie) est expressément requise) si les fiduciaires croient que la modification ne nuit pas aux porteurs de parts de fiducie et est nécessaire ou souhaitable.

Durée d'Artis et vente de la quasi-totalité des éléments d'actif

Artis a été établie pour une durée indéterminée. Aux termes de la déclaration de fiducie, la dissolution d'Artis ou encore la vente ou le transfert de ses éléments d'actif en totalité ou en quasi-totalité (autrement que dans le cadre d'une réorganisation interne des éléments d'actif d'Artis, telle qu'approuvée par les fiduciaires) requiert l'approbation d'au moins les deux tiers des voix exprimées par les porteurs de parts de fiducie ayant le droit de voter à une assemblée convoquée à cette fin.

Restrictions et dispositions concernant les conflits d'intérêts

La déclaration de fiducie renferme des dispositions en matière de « conflits d'intérêts » qui visent à protéger les porteurs de parts sans créer de limites exagérées pour Artis. Comme les fiduciaires peuvent exercer une grande variété d'activités liées à l'immobilier et d'autres activités, la déclaration de fiducie renferme des dispositions, semblables à celles figurant dans la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, qui exigent que chaque fiduciaire divulgue à Artis s'il est partie à une opération ou à un contrat important ou à un projet de contrat ou d'opération avec Artis (y compris un contrat ou une opération mettant en jeu la réalisation ou la cession d'un placement dans un bien immeuble ou un arrangement en coentreprise) ou le fait que cette personne est un administrateur ou un dirigeant qui est partie à une opération ou à un contrat important ou à un projet d'opération ou de contrat important avec Artis, ou qu'elle détient un intérêt important dans une telle personne. Cette divulgation doit être faite à la première assemblée à laquelle un projet d'opération ou de contrat est envisagé. Si une opération ou un contrat important ou un projet d'opération ou de contrat important est d'une nature qui, dans le cours normal des activités, ne nécessiterait pas l'approbation des fiduciaires, un fiduciaire est tenu de divulguer par écrit à Artis ou de demander l'inscription au procès-verbal de la réunion des fiduciaires, la nature et la portée de son intérêt après que le fiduciaire a eu connaissance de l'opération ou du contrat ou du projet d'opération ou de contrat. Dans tous les cas, un fiduciaire qui a fait une divulgation relative à ce qui précède n'a pas le droit de voter à l'égard d'une résolution visant l'approbation du contrat ou de l'opération, sauf si ce contrat ou cette opération a trait à l'indemnisation aux termes des dispositions de la déclaration de fiducie ou d'une assurance-responsabilité.

Distributions

Tant que des parts privilégiées d'une série sont en circulation, les distributions seront versées sur ces parts privilégiées en accordant la priorité aux montants à verser sur les parts, conformément au certificat des modalités des parts privilégiées relatif à ces parts privilégiées.

Les fiduciaires pourraient distribuer aux porteurs de parts, sous réserve des droits des porteurs de parts privilégiées, au moment de l'année qu'ils jugent opportun des montants du bénéfice (y compris les gains en capital nets réalisés) que les fiduciaires établissent à leur appréciation. La déclaration de fiducie prévoit que, sous réserve du droit des porteurs de parts privilégiées de recevoir en priorité leurs distributions, les fiduciaires pourraient déclarer payables et effectuer des distributions prélevées à l'égard du bénéfice, des gains en capital nets réalisés et/ou du capital-actions ou autrement, d'un montant et aux dates que les fiduciaires établissent, aux personnes qui sont des porteurs de parts à la date de clôture des registres établis aux fins de cette distribution.

Les porteurs de parts à la fermeture des bureaux le dernier jour d'un mois (ou d'une autre période choisie par les fiduciaires) ont le droit de recevoir leur quote-part des distributions du bénéfice et/ou des gains en capital nets réalisés déclarés par les fiduciaires pour ce mois (ou pour une autre période). La distribution pour un mois (ou toute autre période) sera versée à la date de distribution ou vers cette date.

Nonobstant ce qui précède, il ne sera pas interdit à Artis d'effectuer des distributions en faveur des porteurs de parts en émettant des parts supplémentaires conformément à la déclaration de fiducie.

Chaque année, Artis déduit du calcul de son bénéfice les montants qui sont payés ou payables aux porteurs de parts et aux porteurs de parts privilégiées pour l'année en cours, comme le permet la Loi de l'impôt, afin d'amoindrir sa responsabilité à l'égard de l'impôt sur le revenu aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt pour l'année en cours.

Versement des distributions

Artis doit déduire ou retenir des distributions payables aux porteurs de parts tous les montants qui, en vertu de la loi, doivent être retenus de ces distributions et Artis doit remettre ces impôts à l'autorité gouvernementale compétente dans les délais prévus par la loi. Les porteurs de parts et les porteurs de parts privilégiées qui sont des non-résidents sont tenus d'acquitter tous les impôts de retenue payables à l'égard des distributions de bénéfice faites par Artis.

Si les fiduciaires établissent que le montant de l'encaisse disponible aux fins du versement de distributions en faveur des porteurs de parts n'est pas suffisant pour permettre le paiement du montant intégral d'une distribution, le versement pourra comprendre l'émission de parts supplémentaires dont la valeur correspond à l'écart entre le montant de la distribution et le montant de l'encaisse qui, selon les fiduciaires, est disponible aux fins du versement de cette distribution. Immédiatement après une distribution proportionnelle de ces parts en faveur de l'ensemble des porteurs de parts en règlement d'une distribution autre qu'en espèces, le nombre de parts en circulation sera regroupé de sorte que, sous réserve de l'application des dispositions en matière de retenue d'impôt applicables de la déclaration de fiducie, chaque porteur de parts détienne, après le regroupement, un nombre de parts égal à celui qu'il détenait avant la distribution autre qu'en espèces et chaque certificat représentant le nombre de parts en circulation avant la distribution autre qu'en espèces sera réputé représenter le même nombre de parts après la distribution autre qu'en espèces et le regroupement des parts.

Questions d'ordre fiscal

Dans le calcul du revenu net d'Artis aux fins de l'impôt sur le revenu pour toute année, sauf si les fiduciaires en décident autrement, Artis doit réclamer le montant maximal de la déduction pour amortissement et des autres déductions discrétionnaires offertes à Artis en vertu de la Loi de l'impôt.

Répartitions du revenu net aux fins de l'impôt

Sauf tel que le prévoient par ailleurs les modalités d'une série donnée de parts privilégiées, (i) le revenu net d'Artis pour une année d'imposition d'Artis, calculé conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt sauf l'alinéa 82(1)b) et le paragraphe 104(6), et (ii) les gains en capital nets réalisés payables aux porteurs de parts sont, dans la mesure des distributions totales effectuées ou déclarées payables dans l'année aux porteurs de parts, répartis entre les porteurs de parts et les porteurs de parts privilégiées aux fins de la Loi de l'impôt dans la même proportion que les distributions totales effectuées ou déclarées payables aux porteurs de parts et aux porteurs de parts privilégiées, selon le cas, dans l'année

d'imposition en question. Les fiduciaires doivent, chaque année, effectuer les autres attributions pour les besoins de l'impôt à l'égard du revenu et des autres distributions que les fiduciaires estiment raisonnables dans toutes les circonstances.

Restrictions applicables aux distributions

Conformément aux modalités des parts privilégiées, il est interdit à Artis de verser de distributions sur ses parts (sauf une distribution versée sous la forme de parts privilégiées), à moins d'avoir déjà versé les distributions requises sur ses parts privilégiées. Aux termes de l'acte de fiducie relatif aux débetures de série D, de l'acte de fiducie relatif aux débetures de série F et de l'acte de fiducie relatif aux débetures de série G, il est interdit à Artis de verser des distributions sur ses parts si elle est en défaut à l'égard de ses obligations d'acquitter le capital et/ou les intérêts sur les débetures de série D, les débetures de série F ou les débetures de série G, respectivement.

Historique des distributions

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2012, 2011 et 2010, Artis a déclaré une distribution mensuelle payable sur les parts s'établissant à 0,09 \$ par part, soit 1,08 \$ par part par année.

Le 14 septembre 2012, Artis a déclaré une distribution trimestrielle en espèces de 0,2122 \$ par part de série A, qui a été versée le 28 septembre 2012, en faveur des porteurs de parts de série A inscrits au 28 septembre 2012. Le 11 décembre 2012, Artis a déclaré une distribution trimestrielle en espèces de 0,328125 \$ par part de série A, qui a été versée le 31 décembre 2012, en faveur des porteurs de parts de série A inscrits au 31 décembre 2012.

Le 11 décembre 2012, Artis a déclaré une distribution trimestrielle en espèces de 0,3740 \$ US par part de série C, qui a été versée le 31 décembre 2012, en faveur des porteurs de parts de série C inscrits au 31 décembre 2012.

LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET POLITIQUES D'EXPLOITATION

Lignes directrices en matière de placement

La déclaration de fiducie prévoit certaines lignes directrices à l'égard des placements qu'Artis peut effectuer. Les éléments d'actif d'Artis ne peuvent être investis qu'en conformité avec les lignes directrices suivantes (à moins d'une approbation à la majorité des fiduciaires, y compris la majorité des fiduciaires indépendants) :

- a) Artis peut investir dans des participations (y compris dans une quote-part des charges et des intérêts à bail) dans des immeubles productifs de revenu au Canada et aux États-Unis;
- b) Artis n'effectuera aucun placement, ne prendra aucune mesure, ni n'omettra de prendre aucune mesure qui empêcherait Artis d'être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt ou qui empêcherait les parts d'être admissibles aux fins de placement par des régimes enregistrés ou qui ferait en sorte que la Fiducie perde son statut en vertu de la Loi de l'impôt si celui-ci est par ailleurs avantageux pour la Fiducie et les porteurs de parts de fiducie;
- c) Artis ne peut investir dans le cadre d'un arrangement en coentreprise que si les conditions suivantes sont remplies :
 - (i) aux termes de l'arrangement, Artis détient une participation dans des biens immeubles conjointement ou en commun avec des tiers (les « **coentrepreneurs** »), directement ou grâce à la propriété de titres d'une société ou d'une autre entité (l'« **entité de coentreprise** »), en tant que copropriétaire et non d'associé;
 - (ii) la participation d'Artis dans l'arrangement en coentreprise n'est assujettie à aucune restriction sur les transferts autrement qu'à un droit de première offre ou à un droit de premier refus, s'il y a lieu, en faveur des coentrepreneurs;
 - (iii) Artis a un droit de première offre ou un droit de premier refus relativement à l'achat des participations des autres coentrepreneurs;
 - (iv) l'arrangement en coentreprise prévoit une méthode appropriée d'achat et de vente permettant à un coentrepreneur d'acheter les participations des autres coentrepreneurs ou de vendre sa propre participation;

sous réserve que, nonobstant ce qui précède, Artis puisse, à l'occasion, conclure un arrangement en coentreprise qui n'est pas conforme au sous-alinéa c) (ii), (iii) ou (iv) ci-dessus si les fiduciaires estiment que le placement est souhaitable pour Artis et qu'il respecte par ailleurs les restrictions en matière de placement, les lignes directrices en matière de placement et les politiques d'exploitation établies conformément à la déclaration de fiducie et qui sont en vigueur à ce moment-là;

- d) Artis ne procédera à l'achat ou à la vente d'aucun contrat à terme sur devises ou de taux d'intérêt, ni à la création d'un marché pour ceux-ci ou à l'exécution d'opérations relativement à ceux-ci autrement qu'à des fins de couverture lorsque, pour l'application des présentes, le terme « couverture » aura le sens qui lui est attribué dans le *Règlement 81-102 sur les organismes de placement collectif* adopté par les Autorités canadiennes en valeurs mobilières, dans sa version modifiée à l'occasion;
- e) à l'exception de placements temporaires détenus au comptant, des dépôts effectués auprès d'une banque canadienne ou d'une société de fiducie enregistrée en vertu des lois d'une province ou du Canada, des titres d'emprunt gouvernementaux à court terme ou d'instruments du marché monétaire d'une banque à charte canadienne de l'annexe I ou garantis par celle-ci venant à échéance dans l'année suivant la date d'émission, Artis ne peut détenir de titres, à l'exception des titres d'une fiducie, d'une société en commandite ou d'une société formée dans le but de détenir la propriété de biens immeubles, des titres d'une coentreprise ou d'une entité ou d'une société détenue en propriété exclusive par Artis qui est formée et exploitée dans le but de détenir la propriété de biens immeubles ou à toute autre fin liée aux activités d'Artis; toutefois, en outre, en dépit de toute autre disposition contraire contenue dans la déclaration de fiducie, Artis peut faire l'acquisition de titres d'autres fiducies de placement immobilier;
- f) Artis n'effectuera aucun placement dans des droits rattachés à des ressources minérales ou d'autres ressources naturelles ou dans des participations afférentes à des ressources minérales ou d'autres ressources naturelles, y compris le pétrole et le gaz, sauf si ce placement est accessoire à un placement dans un bien immeuble;
- g) Artis n'effectuera aucun placement dans des entreprises en exploitation, sauf si un tel placement est accessoire à une opération de la nature suivante : (i) dont le bénéfice sera principalement tiré, directement ou indirectement, d'un bien immeuble, ou (ii) qui comporte principalement la propriété, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion, directement ou indirectement, d'un bien immeuble (dans chacun des cas tel que déterminé par les fiduciaires);
- h) Artis ne fera l'acquisition d'aucune participation dans des sociétés en nom collectif ou des sociétés en commandite, sous réserve qu'elle puisse effectuer des investissements dans une société en nom collectif ou dans une société en commandite dans les cas suivants :
 - (i) la société en nom collectif ou la société en commandite est créée et exploitée uniquement dans le but d'acquérir, de maintenir, d'améliorer, de louer ou de gérer un bien immeuble ou des immeubles particuliers ou des participations dans ceux-ci ou d'en détenir la propriété;
 - (ii) la participation d'Artis dans la société en commandite n'est assujettie à aucune restriction sur les transferts, à l'exception d'un droit de première offre ou d'un droit de premier refus, s'il y a lieu, en faveur d'un autre associé ou d'un membre du même groupe que celui-ci;
 - (iii) Artis a un droit de première offre ou un droit de premier refus relativement à l'achat des participations des autres associés;
 - (iv) Artis a reçu un avis juridique selon lequel le placement a) n'empêcherait pas la Fiducie d'être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt, et b) n'entraînerait pas la perte, pour la Fiducie, d'un statut quelconque, en vertu de la Loi de l'impôt, qui est par ailleurs avantageux pour la Fiducie et les porteurs de parts de fiducie;

sous réserve, nonobstant ce qui précède, qu'Artis puisse, à l'occasion, conclure des contrats de société en commandite qui ne sont pas conformes au sous-alinéa h) (ii) ou (iii) ci-dessus si les fiduciaires déterminent que le placement est souhaitable pour Artis et qu'il respecte par ailleurs les restrictions en matière de placement, les lignes directrices en matière de placement et les politiques d'exploitation établies en conformité avec la déclaration de fiducie et qui sont en vigueur à ce moment-là;

- i) Artis peut investir dans un terrain nu en vue de l'aménager ou dans d'autres projets d'aménagement dans les buts suivants : (i) de rénover ou d'agrandir les installations existantes; ou (ii) de construire de nouvelles installations qui, une fois leur construction achevée, produiront un revenu. En plus du sous-alinéa (ii), sans restreindre la portée générale de l'alinéa e) et nonobstant les dispositions des alinéas j) et k) ci-dessous, Artis peut investir dans des prêts hypothécaires (y compris dans des prêts hypothécaires participatifs ou convertibles) : (A) accordés par une entité, directement ou indirectement, détenue en propriété exclusive par Artis ou par Artis de concert avec un coentrepreneur; (B) accordés par un coentrepreneur; ou (C) sous réserve qu'Artis ait une option ou un droit lui permettant d'acquérir une participation dans le projet ou dans une entité détenant la propriété d'un tel projet d'aménagement, dans chacun des cas garanti par le bien immeuble sous-jacent à un tel projet d'aménagement, et qu'elle puisse continuer à détenir ces prêts hypothécaires une fois le projet achevé;
- j) nonobstant les dispositions de l'alinéa i) ci-dessus et de l'alinéa k) ci-dessous, Artis peut investir dans des prêts hypothécaires et des obligations de prêts hypothécaires (notamment, avec le consentement d'une majorité des fiduciaires, dans un prêt hypothécaire participatif ou convertible) si : (i) la sûreté s'y rapportant est un bien immeuble productif de revenu qui respecte par ailleurs les lignes directrices en matière de placement générales d'Artis adoptées par les fiduciaires, à l'occasion, en conformité avec la déclaration de fiducie ainsi que les restrictions énoncées dans celle-ci; et (ii) le prêt hypothécaire est inscrit sur le titre de propriété d'un bien immeuble qui constitue une sûreté à l'égard du prêt hypothécaire;
- k) Nonobstant les alinéas i) et j) ci-dessus, Artis peut investir dans des prêts hypothécaires si elle a l'intention d'utiliser leur acquisition comme méthode pour acquérir le contrôle d'un bien immeuble productif de revenu qui respecterait par ailleurs les lignes directrices en matière de placement d'Artis.

Pour l'application des lignes directrices précédentes (à l'exception de l'alinéa b)), les éléments d'actif, les éléments de passif et les opérations d'une société donnée ou d'une autre entité détenue en propriété exclusive ou partielle par Artis seront réputés être ceux d'Artis, sur une base consolidée proportionnelle. De plus, toute référence dans le texte qui précède à des placements effectués dans un bien immeuble sera réputée comprendre un placement effectué dans le cadre d'un arrangement en coentreprise.

Si, à tout moment, une autorité de réglementation ayant compétence sur Artis ou sur un bien d'Artis devait adopter une loi, un règlement ou une exigence qui entrerait en conflit avec une restriction en matière de placement d'Artis alors en vigueur, cette restriction entrant en conflit sera, si les fiduciaires en décident ainsi suivant les conseils des conseillers juridiques d'Artis, réputée avoir été modifiée dans la mesure nécessaire pour résoudre un tel conflit et, malgré toute disposition contraire contenue dans la déclaration de fiducie, une telle décision des fiduciaires ne nécessitera pas l'approbation préalable des porteurs de parts.

Politiques d'exploitation

La déclaration de fiducie stipule que les activités et les affaires d'Artis seront exercées conformément aux politiques suivantes (sauf si les fiduciaires indépendants en conviennent autrement) :

- a)
 - (i) tout acte écrit dont découle une obligation qui constitue ou comprend le consentement d'Artis à un prêt hypothécaire; ou
 - (ii) dans la mesure où les fiduciaires le jugent approprié et conforme à leur obligation fiduciaire d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, tout acte écrit qui constitue, de l'avis des fiduciaires, une obligation importante;

doit, aussi longtemps qu'il est raisonnable sur le plan commercial, dans chacun des cas, comporter une disposition ou être assujéti à un acte de reconnaissance selon lequel l'obligation contractée ne lie pas les fiduciaires, les porteurs de parts ou les rentiers personnellement et qu'aucun recours ni règlement ne seront exercés ou effectués par prélèvement sur les biens propres des fiduciaires, des porteurs de parts de fiducie ou des rentiers aux termes d'un régime pour lequel un porteur de parts agit à titre de fiduciaire ou d'émetteur ou encore de membre de la direction, d'employé ou de mandataire d'Artis, mais qu'uniquement les biens d'Artis ou une portion spécifique de ceux-ci seront liés; toutefois, Artis n'est pas tenue de respecter cette exigence, sous réserve qu'elle ait fait de son mieux, de l'avis des fiduciaires, pour s'y conformer;

- b) en plus des dispositions de l’alinéa i) de la rubrique « Lignes directrices en matière de placement et politiques d’exploitation – Lignes directrices en matière de placement », Artis peut entreprendre des activités de construction ou d’aménagement de biens immeubles en vue de maintenir ceux-ci en bon état ou d’accroître le potentiel de production d’un revenu des immeubles dans lesquels Artis détient une participation;
- c) le titre de propriété de chaque bien immeuble doit être détenu par Artis, les fiduciaires, un fiduciaire d’Artis ou inscrit en leur nom ou encore au nom d’une société ou d’une autre entité détenue en propriété exclusive, directement ou indirectement, par Artis ou, directement ou indirectement, par Artis de concert avec des coentrepreneurs;
- d) Artis ne garantira, directement ou indirectement, aucune dette ni aucun élément de passif d’une personne quelconque, sauf si cette garantie : (i) est donnée relativement à un placement qui est par ailleurs autorisé aux termes de la déclaration de fiducie, et (ii) a été approuvée à la majorité des fiduciaires indépendants. En outre, Artis ne garantira, directement ou indirectement, aucune dette ni aucun élément de passif d’une personne quelconque si une telle garantie (A) faisait en sorte qu’Artis ne soit plus admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l’impôt ou (B) entraînait la perte, pour Artis, d’un statut quelconque, en vertu de la Loi de l’impôt, qui est par ailleurs avantageux pour Artis et ses porteurs de parts;
- e) Artis obtiendra une évaluation indépendante à l’égard de chaque immeuble qu’elle a l’intention d’acquérir ou autrement s’assurera de sa valeur;
- f) Artis souscrira et maintiendra en tout temps une couverture d’assurance à l’égard de ses responsabilités éventuelles et de la perte accidentelle de valeur de ses éléments d’actif découlant des risques, selon des montants, auprès d’assureurs et selon des modalités jugées appropriées par les fiduciaires, compte tenu de tous les facteurs pertinents, notamment les pratiques des propriétaires d’immeubles analogues;
- g) Artis obtiendra ou examinera des rapports de vérification environnementale à l’égard de chaque bien immeuble dont elle souhaite faire l’acquisition, à l’appréciation des fiduciaires. Tous les nouveaux baux conclus par Artis doivent comporter les clauses restrictives appropriées de la part du preneur à bail visant le respect des questions environnementales, tel que déterminé par les fiduciaires à l’occasion;
- h) Artis ne contractera ni n’assumera aucune dette si, après avoir contracté ou assumé la dette, le niveau d’endettement total d’Artis serait supérieur à 70 % de sa valeur comptable brute. Pour l’application de la présente disposition, le terme « dette » désigne une obligation d’Artis à l’égard d’un emprunt; toutefois :
 - (i) une obligation constituera uniquement une dette dans la mesure où elle serait considérée comme un élément de passif sur le bilan consolidé d’Artis, conformément aux PCGR;
 - (ii) la dette exclut les comptes fournisseurs, les distributions à verser aux porteurs de parts, ainsi que les charges à payer engagées dans le cours normal des activités;
 - (iii) les débetures convertibles seront réputées ne pas constituer une dette;
 - (iv) la dette ne comprend pas le prix de rachat des parts privilégiées qui ont fait l’objet d’un appel aux fins de rachat si les parts privilégiées ont déjà été prises en compte à titre d’instrument de capitaux propres conformément aux PCGR avant d’être appelées aux fins de rachat.

Pour l’application des politiques précédentes, les éléments d’actif, les éléments de passif et les opérations d’une société donnée ou d’une autre entité détenue en propriété exclusive ou partielle par Artis seront réputés être ceux d’Artis, sur une base consolidée proportionnelle. De plus, toute référence dans le texte qui précède à des placements effectués dans un bien immeuble sera réputée comprendre un placement effectué dans le cadre d’un arrangement en coentreprise.

Modifications apportées aux lignes directrices en matière de placement et aux politiques d’exploitation

Aux termes de la déclaration de fiducie, toutes les lignes directrices en matière de placement énoncées à la rubrique « Lignes directrices en matière de placement et politiques d’exploitation – Lignes directrices en matière de placement » et les politiques d’exploitation contenues aux alinéas b), d), e), f), g) et h) de la rubrique « Lignes directrices en matière de placement et politiques d’exploitation – Politiques d’exploitation » ne peuvent être modifiées qu’avec l’approbation au

deux tiers des voix exprimées par les porteurs de parts ayant droit de vote d'Artis à une assemblée des porteurs de parts ayant droit de vote convoquée à cette fin ou avec l'approbation de la majorité des fiduciaires et des fiduciaires indépendants. Le reste des politiques d'exploitation peuvent être modifiées avec l'approbation à la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts ayant droit de vote à une assemblée convoquée à cette fin ou avec l'approbation des fiduciaires indépendants.

DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DU CAPITAL

Le texte suivant correspond à une description générale de la structure du capital d'Artis au 31 décembre 2012 et doit être lu à la lumière de la déclaration de fiducie (ainsi que des certificats des modalités des parts privilégiées relatifs à la série pertinente de parts privilégiées), dans le cas des parts et des parts privilégiées, ou de l'acte de fiducie pertinent, dans le cas des débentures. Il est possible d'obtenir des exemplaires de ces documents sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

Parts et parts privilégiées

Les participations dans Artis seront réparties entre deux catégories de parts et représentées par de telles parts, qui sont décrites et désignées respectivement comme des « parts » et des « parts privilégiées ». Ces parts seront assorties des droits qui sont énoncés dans la déclaration de fiducie et seront assujetties aux réserves, aux restrictions et aux conditions qui y sont énoncées. Au 31 décembre 2012, les parts de deux séries de parts privilégiées d'Artis étaient en circulation, soit les parts de série A et les parts de série C. À la date de la présente notice annuelle, les parts de trois séries de parts privilégiées d'Artis étaient en circulation, soit les parts de série A, les parts de série C et les parts de série E.

Parts

Chaque part représente un intérêt indivis égal dans Artis et comportera les droits et les restrictions décrits ci-après :

- a) le droit à une voix à chaque assemblée des porteurs de parts;
- b) le droit de prendre part au prorata à toute distribution versée par Artis, sous réserve des droits des porteurs de parts privilégiées, conformément à la déclaration de fiducie;
- c) le droit de prendre part aux distributions de l'actif net d'Artis en cas de résiliation ou de dissolution d'Artis, sous réserve des droits des porteurs de parts privilégiées et conformément à la déclaration de fiducie.

Toutes les parts sont de rang égal et proportionnel entre elles, sans aucune discrimination, préférence ou priorité.

Parts privilégiées

Artis est autorisée à émettre un nombre illimité de parts privilégiées pouvant être émises en un nombre illimité de séries. À la date de la présente notice annuelle, les parts de six séries de parts privilégiées d'Artis étaient autorisées aux fins d'émission et les parts de trois séries de parts privilégiées d'Artis étaient en circulation, soit les parts de série A, les parts de série C et les parts de série E.

Parts de série A

Les parts de série A confèrent à leurs porteurs le droit de recevoir des distributions préférentielles fixes cumulatives, payables le dernier jour des mois de mars, de juin, de septembre et de décembre de chaque année, sous les réserves d'usage quant à leur déclaration par les fiduciaires, pour la période initiale d'environ cinq ans se terminant le 30 septembre 2017. Le taux de distribution sera rajusté le 30 septembre 2017, puis tous les cinq ans par la suite, à un taux correspondant à la somme du taux de rendement en vigueur à ce moment pour les obligations du gouvernement du Canada sur cinq ans et de l'écart prescrit dans le certificat des modalités des parts privilégiées relatif aux parts de série A. Les parts de série A pourront être rachetées par Artis, à son gré, le 30 septembre 2017, puis le 30 septembre, tous les cinq ans par la suite. Les porteurs de parts de série A auront le droit de faire reclasser la totalité ou une partie de leurs parts de série A en parts de série B, sous réserve de certaines conditions énoncées dans le certificat des modalités des parts privilégiées relatif aux parts de série A, le 30 septembre 2017, puis le 30 septembre, tous les cinq ans par la suite. Pour connaître les caractéristiques précises des parts de série A, se reporter au certificat des modalités des parts privilégiées relatif aux parts de série A, dont il est possible d'obtenir un exemplaire sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

Parts de série B

Les parts de série B confèrent à leurs porteurs le droit de recevoir des distributions préférentielles variables cumulatives, payables le dernier jour des mois de mars, de juin, de septembre et de décembre de chaque année, sous les réserves d'usage quant à leur déclaration par les fiduciaires, à un taux correspondant à la somme du taux de rendement en vigueur à ce moment pour les bons du trésor du gouvernement du Canada sur 90 jours et de l'écart prescrit dans le certificat des modalités des parts privilégiées relatif aux parts de série B. Pour obtenir les caractéristiques précises des parts de série B, se reporter au certificat des modalités des parts privilégiées relatif aux parts de série B, dont il est possible d'obtenir un exemplaire sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

Parts de série C

Les parts de série C sont libellées en dollars américains et confèrent à leurs porteurs le droit de recevoir des distributions préférentielles fixes cumulatives, payables en dollars américains le dernier jour des mois de mars, de juin, de septembre et de décembre de chaque année, sous les réserves d'usage quant à leur déclaration par les fiduciaires, pour la période initiale d'environ cinq ans et demi se terminant le 31 mars 2018. Le taux de distribution sera rajusté le 31 mars 2018, puis tous les cinq ans par la suite, à un taux correspondant à la somme du taux de rendement en vigueur à ce moment pour les obligations du gouvernement des États-Unis sur cinq ans et l'écart prescrit dans le certificat des modalités des parts privilégiées relatif aux parts de série C. Les parts de série C pourront être rachetées par Artis, à son gré, le 31 mars 2018, puis le 31 mars, tous les cinq ans par la suite. Les porteurs de parts de série C auront le droit de faire reclasser la totalité ou une partie de leurs parts de série C en parts de série D, sous réserve de certaines conditions énoncées dans le certificat des modalités des parts privilégiées relatif aux parts de série C, le 31 mars 2018, puis le 31 mars, tous les cinq ans par la suite. Pour obtenir les caractéristiques précises des parts de série C, se reporter au certificat des modalités des parts privilégiées relatif aux parts de série C, dont il est possible d'obtenir un exemplaire sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

Parts de série D

Les parts de série D confèrent à leurs porteurs le droit de recevoir des distributions préférentielles variables cumulatives, payables le dernier jour des mois de mars, de juin, de septembre et de décembre de chaque année, sous les réserves d'usage quant à leur déclaration par le conseil des fiduciaires d'Artis, à un taux correspondant à la somme du taux de rendement en vigueur à ce moment pour les bons du trésor du gouvernement des États-Unis sur trois mois et de l'écart prescrit dans le certificat des modalités des parts privilégiées relatif aux parts de série D. Si elles sont émises, les parts de série D seront libellées en dollars américains et les distributions seront payables en dollars américains. Pour obtenir les caractéristiques précises des parts de série D, se reporter au certificat des modalités des parts privilégiées relatif aux parts de série D, dont il est possible d'obtenir un exemplaire sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

Parts de série E

Les parts de série E confèrent à leurs porteurs le droit de recevoir des distributions préférentielles fixes cumulatives, payables le dernier jour des mois de mars, de juin, de septembre et de décembre de chaque année, sous les réserves d'usage quant à leur déclaration par les fiduciaires, pour la période initiale d'environ cinq ans se terminant le 30 septembre 2018. Le taux de distribution sera rajusté le 30 septembre 2018, puis tous les cinq ans par la suite, à un taux correspondant à la somme du taux de rendement en vigueur à ce moment pour les obligations du gouvernement du Canada sur cinq ans et de l'écart prescrit dans le certificat des modalités des parts privilégiées relatif aux parts de série E. Les parts de série E pourront être rachetées par Artis, à son gré, le 30 septembre 2018, puis le 30 septembre, tous les cinq ans par la suite. Les porteurs de parts de série E auront le droit de faire reclasser la totalité ou une partie de leurs parts de série E en parts de série F, sous réserve de certaines conditions énoncées dans le certificat des modalités des parts privilégiées relatif aux parts de série E, le 30 septembre 2018, puis le 30 septembre, tous les cinq ans par la suite. Pour obtenir les caractéristiques précises des parts de série E, se reporter au certificat des modalités des parts privilégiées relatif aux parts de série E, dont il est possible d'obtenir un exemplaire sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

Parts de série F

Les parts de série F confèrent à leurs porteurs le droit de recevoir des distributions préférentielles variables cumulatives, payables le dernier jour des mois de mars, de juin, de septembre et de décembre de chaque année, sous les réserves d'usage quant à leur déclaration par les fiduciaires, à un taux correspondant à la somme du taux de rendement en vigueur à ce moment pour les bons du trésor du gouvernement du Canada sur 90 jours et de l'écart prescrit dans le certificat des

modalités des parts privilégiées relatif aux parts de série F. Pour obtenir les caractéristiques précises des parts de série F, se reporter au certificat des modalités des parts privilégiées relatif aux parts de série F, dont il est possible d'obtenir un exemplaire sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

Questions d'ordre fiscal

Le revenu et les gains imposables nets d'Artis pour l'application de la Loi de l'impôt seront répartis parmi les porteurs de parts et de parts privilégiées selon les mêmes proportions que les distributions reçues par ces porteurs. Toutes les distributions sur lesquelles seront fondées les attributions seront converties en dollars canadiens en fonction du taux de change du dollar américain en vigueur au moment pertinent.

Restriction applicable à la propriété par des non-résidents

Une restriction s'applique quant au nombre de parts et de parts privilégiées qui peuvent être détenues par des non-résidents. Se reporter à la rubrique « Sommaire de la déclaration de fiducie – Restriction applicable à la propriété par des non-résidents ».

Régime de réinvestissement des distributions

Artis a adopté le régime de réinvestissement des distributions, qui donne aux porteurs de parts admissibles la possibilité de réinvestir les distributions au comptant dans des parts supplémentaires. Les participants au régime de réinvestissement des distributions reçoivent des distributions sous forme de parts selon le cours de clôture moyen pondéré des parts sur la période de cinq jours de bourse précédant immédiatement la date de versement des distributions. Le nombre de parts reçues par les participants au régime de réinvestissement des distributions équivaut à 104 % du montant des distributions au comptant réinvesties. Le régime de réinvestissement des distributions permet également aux participants d'effectuer des investissements supplémentaires dans des parts au cours de clôture moyen pondéré des parts sur la période de cinq jours de bourse précédant immédiatement la date de versement des distributions pertinente.

Régime de droits des porteurs de parts

L'adoption du régime de droits a été approuvée le 16 mai 2008 par les porteurs de parts et il sera proposé de le renouveler à l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts qui se tiendra le 19 mai 2011. Le régime de droits est conçu pour assurer le traitement équitable des porteurs de parts dans le cadre d'une opération qui prévoit un changement de contrôle d'Artis en fournissant aux fiduciaires et aux porteurs de parts davantage de temps pour évaluer toute offre publique d'achat non sollicitée et, s'ils le jugent appropriée, pour rechercher d'autres solutions afin de maximiser la valeur pour les porteurs de parts. Le régime de droits prévoit, jusqu'à la survenance de certains événements déterminés, que les droits pourront être échangés contre des parts et ils seront attestés par les certificats attestant les parts. Les droits peuvent être exercés seulement lorsqu'une personne acquiert ou annonce son intention d'acquérir vingt (20 %) pour cent ou plus des parts en circulation sans se conformer aux dispositions du régime de droits en matière d'« offre autorisée ». Si une acquisition non autorisée survient, chaque droit permettra aux porteurs de parts (à l'exception de l'acquéreur et des personnes apparentées ou agissant de concert avec lui) d'acquérir des parts supplémentaires à un escompte de cinquante (50 %) pour cent sur le cours des parts alors en vigueur. Le régime de droits permet une « offre autorisée » qui constitue une offre publique d'achat faite à l'ensemble des porteurs de parts selon des modalités identiques et qui peut être acceptée pendant une période d'au moins 60 jours. Si, à la fin de la période de 60 jours, au moins 50 % des parts en circulation (à l'exception de celles détenues par l'initiateur et ses apparentés et par les personnes agissant de concert avec lui) ont été déposées en réponse à l'offre, l'initiateur pourra prendre livraison des parts déposées en réponse à l'offre et en régler le prix, mais il devra prolonger l'offre de dix jours afin de permettre à l'ensemble des porteurs de parts de déposer leurs parts en réponse à l'offre.

Le régime de droits demeurera en vigueur pour une période de trois ans à compter de la date de son adoption aux fins de renouvellement.

Déventures

Déventures de série D

Capital par débenture de série D :	1 000,00 \$
Nombre initial de débentures de série D émises :	20 000
Capital global initial émis :	20 000 000 \$
Durée :	Venant à échéance le 30 novembre 2014
Taux d'intérêt :	5,0 % par année
Fréquence du paiement :	Semestriellement, non payable d'avance, au 30 novembre et au 30 mai de chaque année

Privilège de conversion

Sous réserve des modalités de l'acte de fiducie relatif aux débentures de série D, les débentures de série D seront convertibles en parts, au gré de leurs porteurs, après le deuxième anniversaire marquant la date de l'émission des débentures de série D, au prix de 17,75 \$ la part.

Droit de conversion forcée

À tout moment avant l'échéance des débentures de série D, Artis peut forcer la conversion des débentures de série D en parts, en totalité ou en partie, au prix de conversion de 17,75 \$ la part; toutefois, le cours moyen pondéré en fonction du volume par part pour la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle Artis a donné avis de la conversion forcée ne devra pas être inférieur à 120 % du prix de conversion fixé à 17,75 \$ la part.

Déventures de série F

Capital par débenture de série F :	1 000,00 \$
Nombre initial de débentures de série F émises :	86 250
Capital global initial émis :	86 250 000 \$
Durée :	Venant à échéance le 30 juin 2020
Taux d'intérêt :	6,0 % par année
Fréquence du paiement :	Semestriellement, non payable d'avance, au 30 juin et au 31 décembre de chaque année

Privilège de conversion

Chaque débenture de série F est convertible en parts, au gré du porteur, à tout moment avant la fermeture des bureaux à la date d'échéance ou le jour ouvrable précédant immédiatement la date précisée par Artis, selon la première éventualité, aux fins du rachat des débentures de série F, au prix de conversion de 15,50 \$ la part, soit un taux de conversion de 64,5161 parts par capital de 1 000 \$ de débentures de série F, sous réserve de certains rajustements dans certains cas. Les porteurs qui convertissent leurs débentures de série F recevront les intérêts courus impayés sur ces débentures pour la période allant de la date du dernier versement d'intérêts jusqu'à la dernière date de référence déclarée par Artis, inclusivement, visant à déterminer quels sont les porteurs de parts qui ont le droit de recevoir des distributions sur les parts. En dépit de ce qui précède, aucune débenture de série F ne pourra être convertie au cours des trois jours ouvrables précédant le 30 juin et le 31 décembre de chaque année, et ce, à compter du 30 juin 2010, étant donné que le registre du fiduciaire désigné par l'acte de fiducie sera clos durant ces périodes.

Droit de rachat

Les débentures de série F ne pourront être rachetées avant le 31 mars 2014. Au 31 mars 2014 et par la suite, mais avant le 31 mars 2016, les débentures de série F pourront être rachetées, en totalité ou en partie, à un prix correspondant au capital de celles-ci, majoré des intérêts courus impayés, à l'entière appréciation d'Artis, moyennant un préavis d'un maximum de 60 jours et d'un minimum de 30 jours; toutefois, le cours moyen pondéré des parts à la cote de la TSX pour la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant cinq jours de bourse avant la date à laquelle l'avis de rachat est donné ne doit pas être inférieur à 125 % du prix de conversion. Au 31 mars 2016 et par la suite, mais, dans tous les cas, avant la date d'échéance, les débentures de série F pourront être rachetées, en totalité ou en partie, à un prix correspondant au capital de

celles-ci, majoré des intérêts courus impayés, à l'entière appréciation d'Artis, moyennant un préavis d'un maximum de 60 jours et d'un minimum de 30 jours.

Paiement au rachat ou à l'échéance

Sous réserve de l'obtention des approbations des autorités de réglementation nécessaires, Artis aura la possibilité de satisfaire à son obligation de rembourser le capital des débentures de série F, en totalité ou en partie, venant à échéance au rachat ou à l'échéance, moyennant un préavis d'un minimum de 30 jours et d'un maximum de 60 jours, en remettant au fiduciaire désigné par l'acte de fiducie le nombre correspondant de parts librement négociables et inscrites à la cote d'une bourse obtenu en divisant le capital des débentures de série F par 95 % du cours moyen pondéré des parts à la cote de la TSX pour la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant cinq jours de bourse avant la date de rachat ou d'échéance, selon le cas.

Droit de vente advenant un changement de contrôle

Advenant un changement de contrôle par suite de l'acquisition du contrôle des voix rattachées à 66⅔ % ou plus des parts par une personne ou par un groupe de personnes, agissant conjointement ou de concert, les porteurs de débentures de série F auront le droit de demander à Artis de racheter leurs débentures de série F, en totalité ou en partie, à un prix correspondant à 101 % du capital des débentures de série F, majoré des intérêts courus impayés.

Opérations visant 90 % des débentures

Advenant un changement de contrôle d'Artis faisant en sorte qu'Artis fasse l'acquisition de 90 % ou plus des débentures de série F émises et en circulation, Artis aura le droit d'acquérir le reste des débentures de série F auprès de leurs porteurs. Si une personne présente une offre publique d'achat à l'égard des débentures de série F qui fait en sorte que cette personne réalise l'acquisition (ou ait le droit de réaliser l'acquisition) de 90 % ou plus des débentures de série F émises et en circulation (à l'exception des débentures de série F que cette personne détient à ce moment), cette personne aura le droit d'acquérir le reste des débentures de série F auprès des porteurs de celles-ci qui n'ont pas remis leurs débentures dans le cadre de l'offre publique d'achat, selon les mêmes modalités et conditions que celles établies dans la circulaire d'offre publique d'achat.

Débentures de série G

Capital par débenture de série G :	1 000,00 \$ US
Nombre initial de débentures de série G émises :	88 000
Capital global initial émis :	88 000 000 \$ US
Durée :	Venant à échéance le 30 juin 2018
Taux d'intérêt :	5,75 % par année
Fréquence du paiement :	Semestriellement, non payable d'avance, au 30 juin et au 31 décembre de chaque année

Privilège de conversion

Chaque débenture de série G est convertible en parts, au gré du porteur, à tout moment avant la fermeture des bureaux à la date d'échéance ou le jour ouvrable précédant immédiatement la date précisée par Artis, selon la première éventualité, aux fins du rachat des débentures de série G, au taux de conversion de 52,7397 parts par capital de 1 000 \$US de débentures de série G, calculé en multipliant le prix de référence de 18,25 \$ la part par 1,0390, soit le taux de change entre le dollar canadien et le dollar américain en vigueur le 13 avril 2011, sous réserve de certains rajustements dans certains cas. Les porteurs qui convertissent leurs débentures de série G recevront les intérêts courus impayés sur ces débentures pour la période allant de la date du dernier versement d'intérêts jusqu'à la dernière date de référence déclarée par Artis, inclusivement, visant à déterminer quels sont les porteurs de parts qui ont le droit de recevoir des distributions sur les parts. En dépit de ce qui précède, aucune débenture de série G ne pourra être convertie au cours des trois jours ouvrables précédant le 30 juin et le 31 décembre chaque année, étant donné que le registre du fiduciaire désigné par l'acte de fiducie sera clos durant ces périodes.

Droit de rachat

Les débentures de série G ne pourront être rachetées avant le 30 juin 2014. Au 30 juin 2014 et par la suite, mais avant le 30 juin 2016, les débentures de série G pourront être rachetées, en totalité ou en partie, à un prix correspondant au capital de celles-ci, majoré des intérêts courus impayés, à l'entière appréciation d'Artis, moyennant un préavis d'un maximum de 60 jours et d'un minimum de 30 jours; toutefois, le cours moyen pondéré des parts à la cote de la TSX pour la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant cinq jours de bourse avant la date à laquelle l'avis de rachat est donné ne doit pas être inférieur à 125 % du prix de référence de 18,25 \$. Au 30 juin 2016 et par la suite, mais avant la date d'échéance, les débentures de série G pourront être rachetées, en totalité ou en partie, à un prix correspondant au capital de celles-ci, majoré des intérêts courus impayés, à l'entière appréciation d'Artis, moyennant un préavis d'un maximum de 60 jours et d'un minimum de 30 jours.

Paiement au rachat ou à l'échéance

Sous réserve de l'obtention des approbations des autorités de réglementation nécessaires, Artis aura la possibilité de satisfaire à son obligation de rembourser le capital des débentures de série G, en totalité ou en partie, venant à échéance au rachat ou à l'échéance, moyennant un préavis d'un minimum de 30 jours et d'un maximum de 60 jours, en remettant au fiduciaire désigné par l'acte de fiducie le nombre correspondant de parts librement négociables et inscrites à la cote d'une bourse obtenu en divisant le capital des débentures de série G par 95 % du cours moyen pondéré des parts à la cote de la TSX pour la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant cinq jours de bourse avant la date de rachat ou d'échéance, selon le cas.

Droit de vente advenant un changement de contrôle

Advenant un changement de contrôle par suite de l'acquisition du contrôle des voix rattachées à 66 $\frac{2}{3}$ % ou plus des parts par une personne ou par un groupe de personnes, agissant individuellement ou de concert, les porteurs de débentures de série G auront le droit de demander à Artis de racheter leurs débentures de série G, en totalité ou en partie, à un prix correspondant à 101 % du capital des débentures de série G majoré des intérêts courus impayés.

Opérations visant 90 % des débentures

Advenant un changement de contrôle d'Artis faisant en sorte qu'Artis fasse l'acquisition de 90 % ou plus des débentures de série G émises et en circulation, Artis aura le droit d'acquérir le reste des débentures de série G auprès de leurs porteurs. Si une personne présente une offre publique d'achat à l'égard des débentures de série G qui fait en sorte que cette personne réalise l'acquisition (ou ait le droit de réaliser l'acquisition) de 90 % ou plus des débentures de série G émises et en circulation (à l'exception des débentures de série G que cette personne détient à ce moment), cette personne aura le droit d'acquérir le reste des débentures de série G auprès des porteurs de celles-ci qui n'ont pas remis leurs débentures dans le cadre de l'offre publique d'achat, selon les mêmes modalités et conditions que celles établies dans la circulaire d'offre publique d'achat.

Rang des débentures

Le paiement du capital des débentures, et des intérêts sur celles-ci, aura priorité sur le versement de distributions sur les parts de fiducie, mais sera subordonné quant au droit de paiement au paiement intégral antérieur de toute créance de premier rang; toutefois, Artis aura le droit de verser des intérêts sur les débentures et de payer le capital des débentures s'il n'y a aucun défaut de paiement aux termes de toute créance de premier rang. Chaque série de débentures sera de rang égal aux autres séries de débentures. Les actes de fiducie permettent à Artis de créer et d'émettre d'autres titres de créance dans l'avenir, notamment des débentures qui sont de rang égal ou inférieur aux débentures existantes, sans le consentement préalable des porteurs de ces débentures.

Régime incitatif à base de titres

Artis a adopté le régime incitatif à base de titres conformément auquel elle est autorisée à émettre des options d'achat de parts, des parts différées, des parts incessibles et des parts à remboursement échelonné en faveur des fiduciaires, des dirigeants, des employés et d'autres participants admissibles. Le régime incitatif à base de titres autorise une émission de parts jusqu'à concurrence de 7 % des parts émises et en circulation d'Artis à l'occasion. Le régime incitatif à base de titres a été approuvé par les porteurs de parts le 19 mai 2011. Il est possible d'en obtenir un exemplaire sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

Parts

Les parts sont inscrites à des fins de négociation à la cote de la TSX, sous le symbole « AX.UN ». Le tableau ci-dessous indique le cours le plus élevé et le plus bas pour les parts au cours de la période de douze mois se terminant le 31 décembre 2012.

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Janvier	15,39	13,99	6 377 630
Février	16,05	14,97	5 054 960
Mars	16,63	15,59	8 473 946
Avril	16,84	15,97	4 268 870
Mai	16,96	15,55	5 825 985
Juin	16,56	15,35	6 457 202
Juillet	17,23	16,20	4 742 483
Août	17,22	16,36	3 732 119
Septembre	16,60	16,09	5 504 734
Octobre	16,47	15,72	3 905 171
Novembre	16,44	14,95	4 248 881
Décembre	16,03	15,13	6 386 344

Parts de série A

Les parts de série A sont inscrites à des fins de négociation à la cote de la TSX, sous le symbole « AX.PR.A ». Le tableau ci-dessous indique le cours le plus élevé et le plus bas pour les parts de série A au cours de la période commençant le 2 août 2012 et se terminant le 31 décembre 2012.

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Août	25,50	24,90	902 904
Septembre	25,45	25,00	129 237
Octobre	25,70	25,20	67 088
Novembre	25,50	25,00	58 559
Décembre	25,46	25,10	53 913

Parts de série C

Les parts de série C sont inscrites à des fins de négociation à la cote de la TSX, sous le symbole « AX.PR.U ». Le tableau ci-dessous indique le cours le plus élevé et le plus bas pour les parts de série C au cours de la période commençant le 18 septembre 2012 et se terminant le 31 décembre 2012.

Mois	Haut (\$ US)	Bas (\$ US)	Volume
Septembre	25,05	24,90	574 741
Octobre	25,25	25,00	162 019
Novembre	25,30	25,00	100 787
Décembre	25,20	25,00	93 006

Débetures de série F

Les débetures de série F sont inscrites à des fins de négociation à la cote de la TSX, sous le symbole « AX.DB.F ». Le tableau ci-dessous indique le cours le plus élevé et le plus bas pour les débetures de série F au cours de la période de douze mois se terminant le 31 décembre 2012.

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Janvier	105,600	101,500	13 800
Février	108,290	104,950	13 830
Mars	108,280	105,080	15 190

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Avril	112,660	106,400	21 010
Mai	113,780	105,750	19 230
Juin	109,000	104,250	14 530
Juillet	114,450	107,110	18 800
Août	113,490	108,250	10 010
Septembre	110,290	108,200	15 330
Octobre	110,280	106,000	13 710
Novembre	110,000	104,000	33 930
Décembre	107,250	105,750	14 740

Débetures de série G

Les débetures de série G sont inscrites à des fins de négociation à la cote de la TSX, sous le symbole « AX.DB.U ». Le tableau ci-dessous indique le cours le plus élevé et le plus bas pour les débetures de série G au cours de la période de douze mois se terminant le 31 décembre 2012.

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Janvier	101,000	96,100	24 050
Février	102,100	100,250	12 980
Mars	103,000	100,750	54 600
Avril	103,000	100,550	22 140
Mai	102,940	99,750	19 360
Juin	101,600	99,500	24 070
Juillet	104,100	100,510	19 810
Août	104,380	103,200	16 990
Septembre	104,400	103,010	16 380
Octobre	105,150	103,000	10 060
Novembre	105,150	103,000	6 730
Décembre	103,750	100,000	8 320

TITRES ENTIÉRCÉS

Aucun titre d'Artis n'était entiercé au 31 décembre 2012.

FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA DIRECTION

Fiduciaires

La déclaration de fiducie prévoit que les politiques et les activités en matière de placement d'Artis sont la responsabilité de ses fiduciaires, qui, au 31 décembre 2012, étaient au nombre de sept (7).

Les fiduciaires sont élus annuellement par voie de résolution adoptée par les porteurs de parts. Les fiduciaires élus à une assemblée annuelle seront élus pour un mandat expirant à l'assemblée annuelle suivante et pourront être réélus. Les fiduciaires indépendants possèdent l'autorité nécessaire pour augmenter le nombre de fiduciaires (jusqu'à un maximum de dix) et pour nommer des fiduciaires indépendants supplémentaires afin d'agir en qualité de fiduciaires jusqu'à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts.

Le tableau ci-dessous présente, pour chaque fiduciaire et membre de la direction d'Artis, en date du 31 décembre 2012, son poste actuel au sein d'Artis, au 31 décembre 2012, la période pendant laquelle il a agi en qualité de fiduciaire ou membre de la direction ainsi que son occupation principale.

Nom, lieu de résidence et poste au sein d'Artis	Poste occupé	Fiduciaire ou membre de la direction depuis le	Occupation principale au cours des cinq dernières années
Armin Martens East St. Paul (Manitoba)	Fiduciaire, président et chef de la direction	8 novembre 2004	Président et chef de la direction d'Artis.
Delmore Crewson ²⁾³⁾ Winnipeg (Manitoba)	Fiduciaire	9 juin 2006	Administrateur de sociétés, ancien associé principal et vice-président du conseil de Deloitte & Touche s.r.l.
Cornelius Martens East St. Paul (Manitoba)	Fiduciaire	8 novembre 2004	Président de diverses sociétés constituant Marwest Group of Companies, y compris Marwest Management Canada Ltd. et Marwest Construction Ltd., lesquelles sociétés sont situées à Winnipeg (Manitoba).
Allan McLeod ¹⁾²⁾ Winnipeg (Manitoba)	Fiduciaire	10 juin 2005	Chef de la direction de Tribal Councils Investment Group of Manitoba Ltd.
Victor Thielmann ¹⁾²⁾ Winnipeg (Manitoba)	Fiduciaire	8 novembre 2004	Président de Nova 3 Engineering Ltd., cabinet d'ingénieurs situé à Winnipeg (Manitoba).
Wayne Townsend ²⁾³⁾ Winnipeg (Manitoba)	Fiduciaire	8 novembre 2004	Associé de Lawton Partners Financial Planning Services Limited, cabinet de services de planification financière situé à Winnipeg (Manitoba).
Edward Warkentin ¹⁾³⁾ East St. Paul (Manitoba)	Fiduciaire et président du conseil des fiduciaires	8 novembre 2004	Associé du cabinet d'avocats Aikins, MacAulay & Thorvaldson LLP, situé à Winnipeg (Manitoba).
James Green Winnipeg (Manitoba)	Chef des finances	8 novembre 2004	Chef des finances d'Artis.
Kirsty Stevens Winnipeg (Manitoba)	Chef des services administratifs	1 ^{er} octobre 2010	Chef des services administratifs d'Artis. M ^{me} Stevens a occupé divers postes au sein d'Artis et de Marwest.

Notes :

- 1) Membre du comité de gouvernance et de rémunération en date du 31 décembre 2012. M. Warkentin est président du comité de gouvernance et de rémunération.
- 2) Membre du comité d'audit en date du 31 décembre 2012. M. Crewson est président du comité d'audit.
- 3) Membre du comité de placements en date du 31 décembre 2012. M. Townsend est président du comité de placements.

À la connaissance d'Artis, à la date des présentes, les fiduciaires et les membres de la direction d'Artis, collectivement, détiennent en propriété véritable environ 904 366 parts comportant droit de vote, ou exercent un contrôle ou une emprise sur un tel nombre de parts, ce qui correspond à environ 0,9 % des parts émises et en circulation à la date de la présente notice annuelle, compte non tenu de la dilution.

Notes biographiques des fiduciaires et des membres de la direction

Armin Martens, P.Eng., M.B.A., président, chef de la direction

M. Martens œuvre dans les secteurs de la construction, de la promotion et de la gestion immobilière commerciale depuis plus de 25 ans. Il est le président et chef de la direction fondateur d'Artis REIT, poste qu'il occupe depuis 2005. M. Martens a obtenu un baccalauréat en sciences (avec spécialisation en génie civil) de l'Université du Manitoba. Il détient le titre d'ingénieur professionnel ainsi qu'une maîtrise en administration des affaires de l'International Institute for Management Development (IMD) de Lausanne, en Suisse. M. Martens a, par le passé, été administrateur de Fortress Paper Ltd. (TSX : FTP), ainsi que de la Banque du Canada, soit la banque centrale du Canada.

Delmore Crewson, FCA, fiduciaire

M. Crewson est un ancien associé principal et vice-président du conseil de Deloitte et Touche s.r.l. Il est membre de l'Institut des comptables agréés du Manitoba et a été élu à titre de « fellow » de l'Institut. M. Crewson siège au conseil d'administration ainsi qu'à titre de président du comité d'audit du Wawanesa Group of Companies et de Pollard Banknote Limited. Il préside également le comité d'audit et d'évaluation du ministère des Finances du Canada et le comité d'audit de la Commission canadienne des grains. M. Crewson est membre de l'Institut des administrateurs de sociétés et du Manitoba Chapter Advisory Board. Il est l'ancien président de l'Institut des comptables agréés du Manitoba et un ancien membre du comité de direction ainsi que du conseil de l'Institut Canadien des Comptables Agréés. M. Crewson a également siégé à de nombreux conseils communautaires et a occupé des postes chef de file auprès d'un certain nombre d'organismes, notamment le Musée manitobain de l'homme et de la nature et les Associates of the Faculty of Management, Université du Manitoba. Il a également siégé comme administrateur au conseil de direction de l'Agence des douanes et du revenu du Canada et présidé son comité d'audit.

Cornelius Martens, P.Eng., fiduciaire

M. Martens a obtenu un baccalauréat en sciences avec spécialisation en génie civil de l'Université du Manitoba en 1965. En 1968, avec son père, il a fondé la société qui est aujourd'hui connue sous le nom de Marwest Group of Companies. Marwest œuvre dans les secteurs de la promotion, de la construction et de la gestion d'immeubles productifs de revenus, notamment d'immeubles de bureaux, de centres commerciaux, d'immeubles résidentiels et d'immeubles à usage mixte. Depuis la constitution en société du groupe Marwest, M. Martens a agi en qualité de président et chef de la direction des diverses sociétés qui composent le groupe et il occupe actuellement le poste de président et chef de la direction de Marwest Management Canada Ltd. Il est le cofondateur ainsi que l'ancien vice-président directeur d'Artis Real Estate Investment Trust.

Allan C. McLeod, fiduciaire

M. Allan McLeod est président et chef de la direction de Tribal Councils Investment Group of Manitoba Ltd. (TCIG) et son groupe de filiales en propriété exclusive, ce qui comprend Arctic Beverages Limited, First Canadian Health Management Corporation, Rupertsland Holdings Inc., First Nations Financial Services Inc., First Canadian Fuels Ltd., First Canadian Infrastructure Inc., Precambrian Wholesale (2010) Limited, First Canadian Transportation Inc., First Canadian Hospitality Inc. et Famous Ribs of Canada Ltd. Il est également administrateur ou fiduciaire de plusieurs autres sociétés privées et publiques, y compris All in West Capital Corporation. En 2004, M. McLeod a figuré dans le « Top 40 under 40 » pour le Canada.

Victor Thielmann, FEC, P.Eng., fiduciaire

M. Thielmann est président et chef de la direction de Nova 3 Engineering Ltd. et compte plus de 36 ans d'expérience dans la construction électrique et le secteur des services conseils. M. Thielmann est titulaire d'un baccalauréat ès sciences en génie électrique de l'Université du Manitoba et est membre actif de l'Association des ingénieurs et des géoscientifiques du Manitoba ainsi que de la plupart des associations d'ingénieurs professionnels des provinces du Canada et a reçu le titre de Fellow d'Ingénieurs Canada. Il est un membre actif de plusieurs associations d'établissement de normes et de codes internationaux, y compris la NFPA, la SFPE et l'IEEE. Il a siégé au conseil d'administration de Forks North Portage, société de la couronne canadienne détenue par les gouvernements municipal, provincial et fédéral. Il agit actuellement à titre d'administrateur/fiduciaire d'Artis, émetteur inscrit à la cote de la TSX, et de All in West! Capital Corporation, émetteur inscrit à la Bourse de croissance TSX.

Wayne Townsend, planificateur financier agréé, fiduciaire

M. Townsend est un associé auprès de Lawton Partner Financial Planning Services Limited et compte plus de 35 ans d'expérience dans le secteur de la gestion de patrimoine et de l'assurance. M. Townsend est titulaire d'un baccalauréat ès arts de l'Université du Manitoba, un planificateur financier agréé, un assureur-vie agréé (AVA), un Chartered Financial Consultants (Ch.F.C.), un membre de la Society of Trust and Estate Practitioners (TEP) et un diplômé du Cours sur les commerces des valeurs mobilières au Canada. Il est associé fondateur de Value Partners Investments Inc. M. Townsend a déjà été vice-président du conseil de la St. John's-Ravenscourt School, président du conseil de la Misericordia General Hospital Foundation et vice-président du conseil du Misericordia General Hospital. M. Townsend est actuellement un administrateur/fiduciaire de Cardinal Capital Management, de Lawton Partners, d'Artis et de All in West! Capital Corporation, émetteur inscrit à la Bourse de croissance TSX.

Edward Warkentin, B.A., LL.B., Fiduciaire

M. Warkentin de Winnipeg au Manitoba est titulaire d'un diplôme de premier cycle de l'Université du Manitoba, d'un diplôme en droit de l'Université du Manitoba et est membre des barreaux de l'Ontario et du Manitoba depuis plus de 35 ans. M. Warkentin est un ancien associé directeur d'Aikins, MacAulay & Thorvaldson LLP et il pratique le droit des sociétés et le droit commercial. Il est un ancien directeur et président du Youth for Christ (Winnipeg) Inc., ancien administrateur du Manitoba Mineral Resources Ltd. et un ancien directeur du conseil de direction de Grace Hospital. Il est actuellement administrateur d'Exchange Income Corporation, émetteur inscrit à la TSX, et administrateur de All in West! Capital Corporation, émetteur inscrit à la Bourse de croissance TSX. M. Warkentin est également administrateur ou dirigeant de plusieurs sociétés fermées, de fondations et de sociétés de personnes ouvertes.

James Green, CA, chef des finances

M. Green, résident de Winnipeg, au Manitoba, a obtenu un baccalauréat en sciences de l'Université du Manitoba en 1976. Il s'est joint à Touche Ross & Co., comptables agréés, et a obtenu le titre de comptable agréé auprès de l'Institut des comptables agréés du Manitoba en 1981. M. Green s'est joint à Marwest Group of Companies, une société immobilière fermée, en 1981 et il y a occupé différents postes jusqu'au 31 décembre 2011, date à laquelle il s'est joint à la FPI à temps plein, dans le cadre du processus d'internalisation des fonctions de gestion. M. Green agit en qualité de chef des finances de la FPI depuis sa création en 2004. M. Green a également été administrateur bénévole au conseil d'administration de différents organismes sans but lucratif et organisations caritatives.

Kirsty Stevens, CMA, chef des services administratifs

Mme Stevens, résidente du Manitoba depuis plusieurs années, s'est jointe à Marwest Group of Companies en 2004, après qu'elle a travaillé pendant plus de 15 ans dans le secteur privé en finances et en comptabilité. Mme Stevens travaille exclusivement pour Artis depuis la fin de 2004 et elle a occupé depuis différents postes au sein de celle-ci. En 2008, Mme Stevens a reçu le titre de CMA et avec prise d'effet le 1^{er} octobre 2010, a été nommée chef des services administratifs d'Artis. Mme Stevens agit actuellement bénévolement à titre de trésorière du conseil d'administration de la Human Resources Association of Manitoba.

Comités du conseil

Le conseil a créé trois comités permanents : (i) le comité d'audit; (ii) le comité de gouvernance et de rémunération; (iii) le comité de placements. Le comité de gouvernance et de rémunération a également créé le comité de divulgation à titre de sous-comité.

Comité d'audit

Aux termes de la déclaration de fiducie, le conseil est tenu d'avoir un comité d'audit composé d'au moins trois fiduciaires. Même si la déclaration de fiducie prévoit qu'une majorité des membres du comité d'audit constituent des fiduciaires indépendants, le Règlement 52-110 *sur le comité d'audit* (le « **Règlement relatif au comité d'audit** ») exige que chaque membre du comité d'audit soit « indépendant » au sens du Règlement relatif au comité d'audit. Sous réserve de la délégation d'autres responsabilités au comité d'audit, comme il est établi par les fiduciaires, à l'occasion, et sous réserve des changements apportés à sa forme et à ses fonctions, comme il peut être mandaté par un organisme de réglementation pertinent, le comité d'audit est chargé, entre autres choses, de faire ce qui suit :

- a) superviser le travail des auditeurs externes, y compris le règlement des différends entre la direction et les auditeurs externes au sujet de la présentation de l'information financière;
- b) s'assurer, pour le compte du conseil des fiduciaires, de ce qui suit relativement au système de contrôle interne d'Artis, notamment (i) cerner, surveiller et atténuer les risques commerciaux; et (ii) assurer la conformité aux exigences juridiques, déontologiques et réglementaires;
- c) examiner les états financiers annuels d'Artis avant leur présentation au conseil des fiduciaires en vue de leur approbation. Ce processus inclut, notamment, ce qui suit :
 - (i) examiner les changements dans les pratiques comptables, ou dans leur application, susceptibles d'avoir une incidence importante sur les états financiers de l'exercice actuel ou de l'exercice futur;
 - (ii) examiner les charges à payer ou les autres estimations importantes;

- (iii) examiner le traitement comptable des opérations exceptionnelles ou non récurrentes;
 - (iv) assurer la conformité aux engagements aux termes de conventions de prêt;
 - (v) examiner les exigences de divulgation relatives aux engagements et aux éventualités;
 - (vi) examiner les rajustements relevés par les auditeurs externes, qu'ils soient ou non inclus dans les états financiers;
 - (vii) examiner les différends non réglés entre la direction et les auditeurs externes;
 - (viii) obtenir des explications au sujet des écarts importants entre des périodes intermédiaires comparatives;
- d) examiner les états financiers, les rapports de gestion et les communiqués concernant les résultats annuels et intermédiaires et formuler une recommandation au conseil des fiduciaires au sujet de leur approbation avant qu'ils ne soient publiés. Le comité doit s'assurer que des procédures adéquates sont en place pour l'examen de tous les renseignements financiers d'Artis devant être communiqués, qui sont tirés des états financiers ou qui sont fondés sur ceux-ci, et il doit examiner périodiquement le caractère adéquat de ces procédures;
- e) pour ce qui est de la nomination des auditeurs externes par le conseil, faire ce qui suit :
- (i) recommander au conseil des fiduciaires la nomination des auditeurs externes;
 - (ii) recommander au conseil des fiduciaires les conditions de la mission des auditeurs externes, y compris leur rémunération et une confirmation qu'ils relèvent directement du comité;
 - (iii) lorsqu'il doit y avoir un changement de auditeurs, examiner les questions liées au changement et les renseignements à inclure dans l'avis requis de ce changement à l'intention des organismes de réglementation des valeurs mobilières;
- f) examiner avec les auditeurs externes (et le auditeur interne, si un tel auditeur est nommé par Artis) leur évaluation des contrôles internes d'Artis, leurs rapports écrits contenant des recommandations en vue d'améliorations ainsi que la réponse et le suivi de la direction à l'égard de toutes lacunes relevées et examiner annuellement avec les auditeurs externes leur plan d'audit et, après l'achèvement de l'audit, leur rapport sur les états financiers d'Artis;
- g) approuver au préalable tous les services non liés à l'audit devant être fournis à Artis ou à ses filiales par les auditeurs externes;
- h) examiner les politiques et les procédures de gestion des risques d'Artis;
- i) examiner et évaluer annuellement le rendement du comité et de ses membres et tenir des discussions à ce sujet et examiner périodiquement la charte et déterminer s'il est nécessaire de recommander au conseil d'y apporter des modifications.

Comité de gouvernance et de rémunération

Aux termes de la déclaration de fiducie, le conseil est tenu d'avoir un comité de gouvernance et de rémunération. Le comité de gouvernance et de rémunération est composé de trois fiduciaires indépendants. Sous réserve de la délégation d'autres responsabilités au comité de gouvernance et de rémunération, comme il est établi par les fiduciaires, à l'occasion, et sous réserve des changements apportés à sa forme et à ses fonctions, comme il peut être mandaté par les organismes de réglementations pertinents, le comité de gouvernance et de rémunération est chargé de faire ce qui suit :

- a) élaborer le régime de gouvernance et les pratiques globales s'y rapportant de façon générale, en vue d'assurer le respect des exigences applicables en matière de gouvernance, d'évaluer l'efficacité du conseil à l'égard des questions de gouvernance et de formuler des recommandations au conseil à l'égard de la gouvernance d'Artis, dans son ensemble, notamment à l'égard de ce qui suit :
- (i) la gérance du conseil à l'égard de la direction d'Artis;
 - (ii) la taille et la composition du conseil;
 - (iii) la rémunération des fiduciaires;
 - (iv) les procédures pouvant être nécessaires pour permettre au conseil de fonctionner de façon indépendante de la direction;

- b) examiner, de façon générale, la rémunération directe et indirecte, les avantages sociaux ainsi que les avantages indirects à l'intention de la direction d'Artis et formuler des recommandations au conseil à cet égard;
- c) examiner la rémunération d'intéressement et les régimes à base de titres de participation, de façon générale, et formuler des recommandations au conseil à cet égard;
- d) administrer les fonctions déléguées au comité de gouvernance et de rémunération dans le cadre du régime d'options d'achat de parts;
- e) examiner, de façon générale, la planification de la relève à l'égard de la direction d'Artis et formuler des recommandations au conseil à cet égard.

Pour ce qui est de la rémunération, le comité de gouvernance et de rémunération est chargé, entre autres, de ce qui suit :

- a) évaluer le rendement de la direction, y compris relativement aux buts et objectifs établis, et examiner l'ensemble de la rémunération directe et indirecte, des avantages sociaux et indirects (au comptant et non au comptant) à l'intention de la direction en fonction de cette évaluation, et formuler des recommandations au conseil à cet égard;
- b) examiner la rémunération d'intéressement et formuler des recommandations au conseil à cet égard;
- c) examiner les politiques relatives aux avantages sociaux et avantages indirects de la direction, le cas échéant, et formuler des recommandations au conseil à cet égard.

Le comité de gouvernance et de rémunération est également chargé d'administrer le régime d'options d'achat de parts, notamment, dans la mesure où cela est compatible avec l'objectif général et l'objet du régime d'options d'achat de parts et sous réserve des dispositions du régime d'options d'achat de parts, faire ce qui suit :

- a) choisir les personnes qui recevront un octroi d'options d'achat de parts;
- b) établir le prix de levée de chaque option d'achat de parts et de chaque attribution de parts;
- c) établir la ou les dates de l'octroi des options ainsi que la ou les dates de levée et les conditions applicables à une telle levée.

Comité de divulgation

Le comité de gouvernance et de rémunération a établi un sous-comité désigné sous le nom de comité de divulgation, qui est composé du président et chef de la direction d'Artis, du président du conseil d'Artis et du chef des services financiers d'Artis. La composition du comité de divulgation sera établie, à l'occasion, par le comité de gouvernance et de rémunération.

Le comité de divulgation a adopté une politique de divulgation portant, notamment, sur les éléments suivants :

- a) la diffusion publique opportune et exacte de renseignements importants se rapportant à Artis;
- b) la protection des renseignements confidentiels se rapportant à Artis;
- c) les personnes qui sont les porte-parole autorisés d'Artis;
- d) les interdictions relativement à la divulgation sélective et à d'autres interdictions concernant les renseignements importants se rapportant à Artis qui n'ont pas été divulgués en général;
- e) les exigences relatives aux énoncés prospectifs.

Comité de placements

Les fiduciaires ont établi un comité de placements composé de trois fiduciaires, chacun d'eux étant un fiduciaire indépendant. Sous réserve, en tout temps, des dispositions de la déclaration de fiducie, et des autres règlements ou résolutions que les fiduciaires peuvent adopter, le comité de placements est chargé de ce qui suit :

- a) examiner toutes les propositions relatives aux placements, aux cessions et aux financements, sous réserve des limites suivantes :
 - (i) le comité de placements peut autoriser les opérations stratégiques (acquisitions ou aliénations) jusqu'à 20 % de la valeur comptable brute d'Artis dans une année donnée;
 - (ii) lorsque le comité de placements a obtenu sa limite autorisée pour une année, il peut demander l'approbation du conseil pour obtenir une nouvelle limite autorisée pour l'année à venir;
 - (iii) le comité de placements autorise le chef de la direction à conclure des opérations proposées et à effectuer des placements pour le compte de la fiducie, pourvu que le montant du placement ne dépasse pas 1 % de la valeur comptable brute de la FPI alors calculée;
 - (iv) le comité de placements autorise le chef de la direction à conclure des prêts hypothécaires à l'égard des acquisitions et des propriétés dont Artis à la propriété;
 - (v) le comité de placements peut autoriser des placements visant des titres ou des débetures nécessaires pour financer les opérations approuvées par le comité de placements, pourvu que le ratio dette totale par rapport à la valeur comptable respecte la politique du conseil.
- b) formuler des recommandations à cet égard au conseil des fiduciaires;
- c) dans la mesure permise par le conseil des fiduciaire, autoriser les opérations proposées et faire des placements pour le compte de la fiducie.

Le comité exerce ses responsabilités de façon à réaliser les objectifs stratégiques de la fiducie d'acquérir un portefeuille composé d'actifs de qualité et de verser les gains tirés de cette propriété d'actifs aux porteurs de parts.

La déclaration de fiducie renferme les lignes directrices détaillées en matière de placement et d'exploitation qui lient le comité, en tout temps.

Questions relevant du comité d'audit

Charte du comité d'audit

Le texte intégral de la charte du comité d'audit est présenté à l'annexe A de la présente notice annuelle.

Composition du comité d'audit

Le comité d'audit est composé de quatre fiduciaires indépendants, soit MM. Delmore Crewson, Allan McLeod, Victor Thielmann et Wayne Townsend. M. Delmore Crewson est le président du comité d'audit. Chaque membre du comité d'audit est « indépendant » et possède des « compétences financières », au sens attribué à ces termes dans le Règlement relatif au comité d'audit. L'expérience et la formation des membres du comité d'audit sont présentées à la rubrique « Fiduciaires et membres de la direction » ci-dessus.

Honoraires d'audit

Les auditeurs externes d'Artis pour les exercices terminés les 31 décembre 2012 et 2011 sont Deloitte & Touche s.r.l. Les honoraires globaux facturés par les auditeurs externes d'Artis en contrepartie des services d'audit qu'ils ont rendus au cours des deux derniers exercices sont les suivants : 506 930 \$ en 2012 et 456 175 \$ en 2011.

Artis pourrait faire appel aux services de ses auditeurs externes actuels pour que ceux-ci lui fournissent des services-conseils ainsi que des services de consultation.

Honoraires liés à l'audit

Les honoraires globaux facturés par les auditeurs externes d'Artis au cours de chacun des deux derniers exercices en contrepartie des services de certification et des services connexes qui sont raisonnablement liés à l'exécution de l'audit ou de l'examen des états financiers d'Artis, y compris l'examen de prospectus, et qui ne sont pas déclarés dans les « honoraires d'audit » sont les suivants : 185 610 \$ en 2012 et 52 440 \$ en 2011.

Honoraires fiscaux

Les honoraires globaux facturés par les auditeurs externes d'Artis au cours de chacun des deux derniers exercices en contrepartie des services professionnels rendus dans le cadre de l'observation des règles fiscales, de conseils en matière de fiscalité et de planification fiscale sont les suivants : 492 375 \$ en 2012 et 514 130 \$ en 2011.

Autres honoraires

Les honoraires globaux facturés par les auditeurs externes d'Artis au cours de chacun des deux derniers exercices en contrepartie des produits et services rendus, à l'exception des services déclarés ci-dessus, sont les suivants : 0 \$ en 2012 et 0 \$ en 2011.

Interdictions d'opérations, faillites, amendes ou sanctions

Aucun fiduciaire ou dirigeant d'Artis :

- a) n'est, à la date des présentes, ou n'a été, au cours des dix exercices précédant la date des présentes, administrateur ou haut dirigeant d'une personne ou d'une société qui, pendant qu'il exerçait cette fonction, a rempli une des conditions suivantes :
 - (i) elle a fait l'objet d'une interdiction d'opérations ou d'une ordonnance semblable ou s'est vue refuser le droit de se prévaloir de toute dispense prévue par les lois sur les valeurs mobilières applicables;
 - (ii) elle a, après la cessation des fonctions de l'administrateur ou du membre de la direction, fait l'objet d'une interdiction d'opérations ou d'une ordonnance semblable ou s'est vue refuser le droit de se prévaloir de toute dispense prévue par la législation en valeurs mobilières;
 - (iii) elle a, pendant que l'administrateur ou le membre de la haute direction exerçait cette fonction ou au cours de l'exercice suivant la cessation des fonctions de celui-ci, fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, été poursuivie par ses créanciers, conclu un concordat ou un compromis avec eux, intenté des poursuites contre eux, pris des dispositions ou fait des démarches en vue de conclure un concordat ou un compromis avec eux, ou un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite a été nommé pour détenir ses biens;
- b) a, au cours des dix exercices précédant la date des présentes, fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, été poursuivi par ses créanciers, conclu un concordat ou un compromis avec eux, intenté des poursuites contre eux, pris des dispositions ou fait des démarches en vue de conclure un concordat ou un compromis avec eux, ou si un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite a été nommé pour détenir ses biens.

Aucun fiduciaire ou membre de la direction d'Artis qui doit en résulter ne s'est vu imposer (i) soit des amendes ou des sanctions par un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières ou par une autorité en valeurs mobilières, ou a conclu une entente de règlement avec celle-ci, ou (ii) soit toute autre amende ou sanction par un tribunal ou un organisme de réglementation, notamment un organisme d'autoréglementation, qui serait susceptible d'être considérée comme importante par un porteur de titres raisonnable.

Conflits d'intérêts

Il existe des conflits d'intérêts potentiels dont : (i) les fiduciaires et (ii) Marwest et les membres du même groupe qu'elle (et leurs administrateurs, membres de la direction et employés respectifs) peuvent faire l'objet en relation avec les activités courantes d'Artis.

M. Armin Martens, président et chef de la direction d'Artis, de même que M. Cornelius Martens, fiduciaire, sont tous deux des administrateurs et des membres de la haute direction de Marwest et de diverses autres sociétés membres du même groupe que Marwest. MM. Armin Martens et Cornelius Martens et les parties avec lesquelles ils ont des liens sont également propriétaires de Marwest et des membres du même groupe qu'elle et exercent un contrôle sur ceux-ci. Les personnes mentionnées ci-dessus agissent à titre de fiduciaire et/ou de membre de la haute direction d'Artis et se consacrent, par l'intermédiaire de Marwest et des membres du même groupe qu'elle ou d'autres entités, à plusieurs activités immobilières, y compris l'aménagement, l'acquisition, le dessaisissement et la gestion de biens immobiliers.

La déclaration de fiducie n'empêche pas les fiduciaires ou les membres de la direction d'Artis, de Marwest ou des membres du même groupe qu'elle de se livrer (directement ou indirectement) à des opérations immobilières et commerciales dans lesquelles leurs intérêts individuels sont actuellement, ou sont perçus comme étant, en conflit avec les intérêts d'Artis. Par conséquent, rien ne garantit que les fiduciaires et les membres de la direction d'Artis, lorsqu'ils agissent autrement qu'à titre de fiduciaire ou de membre de la direction d'Artis, ou que Marwest agiront au mieux des intérêts d'Artis dans le cadre de leurs activités immobilières.

Lorsqu'il y a des conflits d'intérêts concernant la conclusion de contrats par Artis dans lesquels un fiduciaire ou un membre de la direction a un intérêt direct ou indirect, de tels conflits d'intérêts seront résolus par voie de procédures ou de recours similaires à ceux prévus par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

GESTION D'ARTIS

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2012, les personnes suivantes ont agi en qualité de membres de la haute direction d'Artis et y ont occupé les fonctions suivantes :

M. Armin Martens	-	Président et chef de la direction
M. James Green	-	Chef des finances
M ^{me} Kirsty Stevens	-	Chefs des services administratifs

PROMOTEURS

Aucune personne ni société n'a agi à titre de « promoteur » d'Artis ou d'une filiale, selon le cas, au cours des deux derniers exercices terminés ou au cours de l'exercice courant.

LITIGES

À la connaissance d'Artis, Artis n'est partie à aucun litige important, pas plus qu'aucun de ses immeubles n'est visé par un litige important à son égard ou à l'égard de ses immeubles et aucune poursuite juridique importante n'est envisagée ou imminente.

DIRIGEANTS ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS CERTAINES OPÉRATIONS

M. Armin Martens, président et chef de la direction d'Artis et fiduciaire, M. Cornelius Martens, qui a agi à titre de vice-président directeur d'Artis jusqu'au 31 décembre 2011 et fiduciaire, et M. James Green, chef des finances d'Artis, détenaient une participation permanente dans la convention de gestion des actifs et la convention de gestion des immeubles du fait qu'ils étaient administrateurs et membres de la direction de Marwest et/ou de Marwest Management et, dans le cas de MM. Armin Martens et Cornelius Martens, du fait que Marwest et Marwest Management sont la propriété de personnes qui leur sont apparentées ainsi qu'à d'autres membres de la famille Martens. La convention de gestion des actifs et la convention de gestion des immeubles ont été résiliées avec prise d'effet le 31 décembre 2011. Se reporter à la rubrique « Gestion d'Artis ».

Aikins, MacAulay & Thorvaldson LLP, cabinet d'avocats ayant un lien avec M. Edward Warkentin, fiduciaire, fournit des services juridiques à Artis à l'égard des questions relatives aux acquisitions d'immeubles, aux financements par emprunts et par actions, à la réglementation et à d'autres questions d'ordre juridique.

AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS

L'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts des débentures d'Artis est Bank of New York Mellon – Corporate Trust, 250, 6th Avenue SW, bureau 310, Calgary (Alberta) T2P 3H7.

L'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts des parts d'Artis est Canadian Stock Transfer Company Inc., en qualité d'agent administratif pour Compagnie Trust CIBC Mellon, 333-7th Avenue SW, bureau 600, Calgary (Alberta) T2P 2Z1.

CONTRATS IMPORTANTS

Les contrats suivants constituent les contrats importants, autres que les contrats conclus dans le cours normal des affaires, conclus par Artis au cours du dernier exercice terminé d'Artis ou jusqu'à la date des présentes, qui sont en vigueur en date du 31 décembre 2012 :

1. la déclaration de fiducie, dont les détails figurent à la rubrique « Sommaire de la déclaration de fiducie »;
2. l'acte de fiducie relatif aux débentures de série D, dont les détails figurent à la rubrique « Description de la structure du capital – débentures de série D »;
3. l'acte de fiducie relatif aux débentures de série F dont les détails figurent à la rubrique « Description de la structure du capital – débentures de série F »;
4. l'acte de fiducie relatif aux débentures de série G dont les détails figurent à la rubrique « Description de la structure du capital – débentures de série G »;
5. la convention relative à la société en commandite, dont les détails figurent à la rubrique « La société en commandite »;
6. la convention intervenue en date du 9 juin 2006 entre Artis et Compagnie Trust CIBC Mellon relative à la mise en œuvre et à l'administration du régime de réinvestissement des distributions;
7. la convention de prêt modifiée et mise à jour intervenue en date du 6 septembre 2012 relative à la facilité de crédit;
8. la convention de régime de droits modifiée et mise à jour intervenue en date du 19 mai 2011 entre Artis et Compagnie Trust CIBC Mellon relative au renouvellement du régime de droits.

Artis a également adopté le régime incitatif.

Des exemplaires électroniques des contrats énumérés ci-dessus peuvent être examinés sur le site Web de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com ou en communiquant avec le Service des relations aux investisseurs d'Artis REIT au 360 Main Street, bureau 300, Winnipeg (Manitoba) R3C 3Z3.

EXPERTS INTÉRESSÉS

Deloitte s.r.l. sont les auditeurs qui ont rédigé le rapport des auditeurs et le rapport sur les normes comptables généralement reconnues au Canada pour les états financiers annuels d'Artis au 31 décembre 2012. Deloitte s.r.l. et ses associés sont indépendants au sens du code de déontologie de l'Institut des comptables agréés du Manitoba.

RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Des renseignements supplémentaires se rapport à Artis peuvent être consultés sur le site Web de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com. Des renseignements supplémentaires, notamment sur la rémunération et l'endettement des fiduciaires et des membres de la haute direction, les principaux porteurs de parts et les titres autorisés aux fins d'émission aux termes des régimes de rémunération à base d'actions, le cas échéant, se trouvent dans la circulation d'information d'Artis préparée relativement aux assemblées annuelles des porteurs de parts. Des renseignements financiers supplémentaires sont fournis dans les états financiers et le rapport de gestion d'Artis pour son dernier exercice complété et les périodes intermédiaires ainsi que dans les documents d'information continue ultérieurs.

ANNEXE « A »

CHARTRE DU COMITÉ D'AUDIT

Rôle et objectif

Le comité d'audit (le « comité ») est un comité du conseil des fiduciaires (le « conseil ») d'Artis Real Estate Investment Trust (la « FPI ») à qui le conseil a délégué la responsabilité de superviser la nature et l'étendue de l'audit annuel, des rapports de la direction sur les pratiques et normes de comptabilité internes, des procédures et des systèmes de comptabilité et d'information financière, de la communication des renseignements et des états financiers et de la recommandation, à des fins d'approbation par le conseil, des états financiers audités et des autres documents d'information financière devant être publiés. Les objectifs du comité sont les suivants :

1. aider les administrateurs à s'acquitter de leurs responsabilités (plus particulièrement pour les questions relatives à la comptabilisation) à l'égard de l'établissement et de la communication des états financiers de la FPI et des autres questions connexes;
2. améliorer les canaux de communication entre les administrateurs et les auditeurs externes;
3. accroître l'indépendance des auditeurs externes;
4. améliorer la crédibilité et l'objectivité des rapports financiers.

Composition du comité

1. Le comité doit être formé d'au moins trois (3) fiduciaires de la FPI, qui doivent être « indépendants » au sens du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit* (le « Règlement 52-110 ») et d'un fiduciaire « non relié » au sens donné à ce terme dans le Guide à l'intention des sociétés de la TSX.
2. Le conseil doit avoir le pouvoir de nommer le président du comité.

Réunions

1. À chacune des réunions du comité, chaque question ne peut être adoptée que par la majorité des voix exprimées. En cas d'égalité des voix, le président du comité ne pourra participer à un deuxième vote ni n'aura de voix prépondérante.
2. Le quorum au cours des réunions du comité doit être formé par la majorité des membres du comité, et les règles relatives à la convocation des réunions, à leur tenue, à leur déroulement et à leur ajournement doivent être les mêmes que celles qui régissent le conseil.
3. Le comité doit tenir au moins quatre réunions chaque année. Un procès-verbal doit être rédigé pour chacune des réunions du comité.
4. Le comité doit faire rapport sur la teneur des réunions et des examens entrepris au cours des réunions et sur toute recommandation formulée au conseil.
5. Le comité doit se réunir avec les auditeurs externes au moins une fois par année (afin d'établir les états financiers de fin d'exercice) et chaque fois que les auditeurs externes et le comité sont d'avis qu'il est nécessaire de se réunir.

Mandat et responsabilité du comité

1. Le comité a la responsabilité de superviser le travail des auditeurs externes et il doit notamment résoudre les désaccords survenant entre la direction et les auditeurs externes au sujet de la communication des renseignements financiers.

2. Le comité a la responsabilité de s'assurer au nom du conseil que le système de contrôle interne de la FPI est adéquat :
 - (i) en décelant, en surveillant et en limitant les risques pour l'entreprise;
 - (ii) en veillant au respect des exigences réglementaires et des exigences juridiques et éthiques.
3. Le comité a la responsabilité d'examiner les états financiers annuels de la FPI avant qu'ils ne soient transmis au conseil aux fins d'approbation. Dans le cadre de ce processus, le comité doit notamment :
 - (i) examiner les changements apportés aux principes comptables, ou à la façon dont ils sont appliqués, qui pourraient avoir une incidence importante sur les états financiers actuels ou futurs;
 - (ii) examiner les charges à payer et les autres estimations comme le calcul du plafonnement du coût entier;
 - (iii) examiner le traitement comptable des opérations inhabituelles ou non récurrentes;
 - (iv) attester de la conformité aux clauses restrictives prévues aux termes des conventions de prêt;
 - (v) examiner les exigences de divulgation relatives aux engagements et aux éventualités;
 - (vi) revoir les rajustements soulevés par les auditeurs externes, qu'ils paraissent ou non dans les états financiers;
 - (vii) examiner les désaccords qui n'ont pas été résolus entre la direction et les auditeurs externes;
 - (viii) obtenir des explications au sujet des principaux écarts qui existent par rapport aux résultats des périodes comparatives.
4. Le comité doit revoir les états financiers, le rapport de gestion et les communiqués concernant les résultats annuels et intermédiaires, et il doit formuler sa recommandation au conseil quant à leur approbation, avant leur divulgation. Le comité doit s'assurer que des procédures adéquates sont prévues pour l'examen de la communication de tous les autres renseignements financiers par la FPI, que ceux-ci soient tirés des états financiers ou fondés sur ceux-ci, et il doit évaluer périodiquement le caractère adéquat de ces procédures.
5. Dans le cadre de la nomination des auditeurs externes par le conseil, le comité doit :
 - (i) recommander au conseil les candidats pour le poste de auditeur externe;
 - (ii) recommander au conseil les conditions de la mission des auditeurs externes, y compris leur rémunération, et obtenir la confirmation que ceux-ci relèvent directement du comité;
 - (iii) en cas de changement d'auditeurs, examiner les questions liées au changement et les renseignements qui doivent être fournis dans l'avis de changement qui doit être transmis aux autorités de réglementation en valeurs mobilières.
6. Le comité doit examiner avec les auditeurs externes (et l'auditeur interne si la FPI en a nommé un) l'appréciation qu'ils ont faite des contrôles internes de la FPI, leurs rapports écrits contenant leurs recommandations et la réponse de la direction à l'égard de celles-ci et effectuer un suivi pour vérifier si les faiblesses décelées ont été corrigées. Le comité et les auditeurs externes doivent également examiner annuellement le plan qu'ils ont adopté pour les besoins de l'audit et, une fois l'audit effectué, les rapports qu'ils ont produit au sujet des états financiers de la FPI et de ses filiales.
7. Le comité doit préapprouver tous les services non liés à l'audit qui doivent être fournis à la FPI ou à ses filiales par les auditeurs externes. Le comité devrait déléguer à au moins un membre le pouvoir de préapprouver les services non liés à l'audit, pourvu qu'il en fasse mention au comité à la prochaine réunion prévue et qu'il se conforme aux autres procédures qui pourraient être occasionnellement adoptées par le comité.

8. Le comité doit examiner les politiques et les procédures de gestion du risque de la FPI (par exemple, en ce qui concerne les opérations de couverture, les litiges et les assurances).
9. Le comité doit établir une procédure en ce qui concerne :
 - (i) la réception, la consignation et le traitement des plaintes reçues par la FPI au sujet de questions concernant la comptabilité, les contrôles comptables internes ou l'audit;
 - (ii) le traitement confidentiel et anonyme des préoccupations soumises par les employés et les mandataires de la FPI au sujet de questions touchant la comptabilité ou l'audit.
10. Le comité doit examiner et approuver les politiques d'embauche de la FPI relativement aux employés et aux anciens employés des auditeurs externes actuels ou des anciens auditeurs externes.
11. Le comité doit avoir le pouvoir d'enquêter sur les activités de nature financière de la FPI. Tous les employés et les mandataires de la FPI doivent coopérer si le comité le demande.
12. Le comité pourrait retenir les services d'une personne ayant des compétences particulières ou obtenir un avis professionnel indépendant pour l'aider à s'acquitter de ses responsabilités aux frais de la FPI, sans avoir à obtenir l'approbation du conseil.
13. Le comité doit examiner et évaluer annuellement son rendement et celui de ses membres et en discuter et doit examiner la présente charte périodiquement et déterminer s'il est nécessaire de recommander au conseil d'y apporter des modifications.