ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTICE ANNUELLE

POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2017

Le 1er mars 2018

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES I
GLOSSAIRE IV
ÉNONCÉS PROSPECTIFS 1
ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST 2
Aperçu 2
Structure de Artis 3
Objectif et stratégies 6
ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS 7
Acquisitions et dispositions en 2015 7
Acquisitions et dispositions en 2016 9
Acquisitions et dispositions en 2017 10
PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES 12
Aperçu du portefeuille 12
Aperçu des locataires 22
Expiration des baux 23
Description des immeubles 24
DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DU CAPITAL 59
Prêts hypothécaires et autres financements garantis par les immeubles 59
Facilités de crédit 60
Débentures non garanties de premier rang 61
Parts privilégiées et parts 61
Parts privilégiées 61
Parts 64
Questions d'ordre fiscal 64
Restriction applicable à la propriété par des non-résidents 64
Notation 64
Régime de réinvestissement des distributions 65
Régime de droits des porteurs de parts 65
Régime incitatif fondé sur des titres de participation 66
FAITS NOUVEAUX 66
Activités de refinancement et remboursement de la dette 66
Acquisitions et dispositions 66
Placement de parts privilégiées 67
Placement de débentures de série B 67
Avis de rachat de parts de série C 67
SOMMAIRE DE LA PARTICIPATION DANS LE CAPITAL ET DE LA DÉCLARATION DE FIDUCIE 67
Parts et parts privilégiées 67
Droits rattachés aux parts 67
Droits rattachés aux parts privilégiées 67
Propriété en common law des actifs de Artis 68
Fiduciaires 69
Assemblées des porteurs de parts de fiducie 69
Questions à l'égard desquelles les porteurs de parts et les porteurs de parts privilégiées ont le droit de voter 69
Questions à l'égard desquelles les porteurs de parts privilégiées ont le droit de voter 70
Achats de parts 70
Offres publiques d'achat 70
Émission de parts de fiducie 71
Restrictions applicables à la propriété par des non-résidents 71
Renseignements et rapports 72
Modifications pouvant être apportées à la déclaration de fiducie 72
Durée de Artis et vente de la quasi-totalité des actifs 73
Restrictions et dispositions relatives aux conflits d'intérêts 73

Distributions 73
Versement des distributions 74
Questions d'ordre fiscal 74
Répartitions du revenu net aux fins de l'impôt 74
Restrictions applicables aux distributions 75
Antécédents de distribution 75
FACTEURS DE RISQUE 75
Propriété de biens immobiliers 76
Conjoncture économique actuelle 76
Risques liés au financement par emprunt 76
Fluctuation des taux d'intérêt 76
Risque de change 77
Risques associés aux locataires 77
Règles relatives aux EIPD 77
Autres facteurs de risque liés à la fiscalité 77
Risque d'illiquidité 78
Concurrence 78
Dépendance envers les employés clés 78
Opérations immobilières futures 78
Pertes générales non assurées 78
Risques liés à la cybersécurité 79
Questions d'ordre environnemental 79
Baux fonciers et baux visant les droits relatifs à la propriété du dessus 79
Risques liés aux marchés publics 79
Cours des parts 80
Modification des lois et de l'admissibilité aux fins de placement 80
Disponibilité des flux de trésorerie 80
Fluctuation des distributions en espèces 81
Modalités des parts de fiducie 81
Droits prévus par la loi rattachés aux parts de fiducie 81
Risques liés aux parts privilégiées 82
Risques liés aux débentures 83
Dilution 85
Responsabilité des porteurs de parts 85
Incapacité d'obtenir du financement supplémentaire 85
Conflits d'intérêts éventuels 85
Évolution de la législation 86
Fiduciaires 86
LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET POLITIQUES D'EXPLOITATION 86
Lignes directrices en matière de placement 86
Politiques en matière d'exploitation 89
Modifications apportées aux lignes directrices en matière de placement et aux politiques d'exploitation 90
MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES 90
Parts 90
Parts de série A 91
Parts de série C 91
Parts de série E 92
Parts de série G 92
TITRES ENTIERCÉS 93
FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION 93
Fiduciaires 93
Notes biographiques des fiduciaires 94
Haute direction 96
Comités du conseil 98
Questions relevant du comité d'audit 102

PROMOTEURS 104
LITIGES 104
MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES 104
AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS 105
CONTRATS IMPORTANTS 105
EXPERTS INTÉRESSÉS 105
RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES 105
ANNEXE « A » – CHARTE DU COMITÉ D'AUDIT 107

GLOSSAIRE

Les termes définis suivants qui sont utilisés dans la présente notice annuelle (la « **notice annuelle** ») ont le sens qui leur est respectivement donné.

« **acte de fiducie relatif aux débentures de série A** » désigne l'acte de fiducie intervenu en date du 27 mars 2014, tel qu'il a été modifié par le premier acte de fiducie complémentaire intervenu en date du 27 mars 2014 entre Artis et le fiduciaire désigné par l'acte de fiducie relativement aux débentures de série A;

« **acte de fiducie relatif aux débentures de série B** » désigne l'acte de fiducie intervenu entre Artis et le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relativement aux débentures de série B daté du 27 mars 2014, tel qu'il a été complété par le deuxième acte de fiducie supplémentaire daté du 2 février 2018 relativement aux débentures de série B;

« **actes de fiducie** » désigne, au 31 décembre 2017, l'acte de fiducie relatif aux débentures de série A, et, à la date des présentes, comprend l'acte de fiducie relatif aux débentures de série B;

« **Artis** », la « **FPI** » ou la « **Fiducie** » 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 Ltd., filiale en propriété exclusive de Artis, laquelle est le commandité de la société en commandite;

« **conseil** » désigne le conseil des fiduciaires;

« **convention d'échange** » désigne la convention pouvant être conclue au moment en cause 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;

« **DBRS** » désigne DBRS Limited;

« **débentures** » désigne, au 31 décembre 2017, les débentures de série A et, à la date des présentes, comprend également les débentures de série B;

« **débentures de série A** » désigne les débentures non garanties de premier rang de série A d'une durée de cinq ans à 3,753 % de Artis venant à échéance le 27 mars 2019 émises aux termes de l'acte de fiducie relatif aux débentures de série A;

« **débentures de série B** » désigne les débentures de premier rang à taux variable non garanties de série B d'une durée de deux ans de Artis venant à échéance le 7 février 2020 émises aux termes de l'acte de fiducie relatif aux débentures de série B;

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie de Artis, modifiée dernièrement par la cinquième version modifiée et mise à jour de la déclaration de fiducie datée du 20 juillet 2016 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, 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, par les certificats des modalités des parts privilégiées approuvés par les fiduciaires avec prise d'effet le 29 juillet 2013 relativement aux parts de série G et aux parts de série H, et, à la date des présentes, par les certificats des modalités des parts privilégiées approuvés par les fiduciaires avec prise d'effet le 31 janvier 2018 relativement aux parts de série I et aux parts de série J, 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;

« **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;

« **É.-U.** » désigne les États-Unis d'Amérique;

« **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 »;

« **facilités de crédit non renouvelables** » désigne les deux facilités de crédit à terme non renouvelables et non garanties d'un capital total de 300,0 millions de dollars prévues dans les conventions de crédit, dont l'une est intervenue en date du 30 juin 2017 entre Artis, à titre d'emprunteur, certaines filiales de Artis, à titre de garants, et La Banque de Nouvelle-Écosse, à titre d'agent administratif et de prêteur; et l'autre est intervenue en date du 18 juillet 2017 entre Artis, à titre d'emprunteur, certaines filiales de Artis, à titre de garants, Banque de Montréal, à titre d'agent administratif, et BMO Marchés des capitaux, à titre de prêteur;

« **facilités de crédit renouvelables** » désigne les deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties d'un capital total de 500,0 millions de dollars prévues dans la convention de crédit intervenue en date du 17 décembre 2014 entre Artis, à titre d'emprunteur, certaines filiales de Artis, à titre de garants, Banque de Montréal, à titre d'agent administratif et Banque de Montréal, Caisse centrale Desjardins, Banque Canadienne Impériale de Commerce, Banque Nationale du Canada, Banque Royale du Canada et La Banque de Nouvelle-Écosse, à titre de prêteurs, telle qu'elle a été modifiée par les conventions de modification datées du 20 mai 2015, du 25 septembre 2015, du 29 avril 2016 et du 13 février 2017;

« **fiduciaire** » désigne le fiduciaire de Artis et « **fiduciaires** » désigne la totalité ou certains des fiduciaires de Artis, selon le contexte;

« **fiduciaire désigné par l'acte de fiducie** » désigne BNY Trust Company of Canada, en qualité de fiduciaire désigné par l'acte de fiducie aux termes de l'acte de fiducie relatif aux débentures de série A;

« **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;

« **hauts dirigeants** » a le sens qui lui est donné dans les règlements sur les valeurs mobilières applicables;

« **Loi de l'impôt** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), telle qu'elle peut être modifiée, avec son règlement d'application;

« **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;

« **parts** » désigne des parts de fiducie avec droit de vote de Artis, à l'exception des parts privilégiées;

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

« **parts de série A** » désigne les parts privilégiées de série A de 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 de 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 de 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 de 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 de 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 de 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 série G** » désigne les parts privilégiées de série G de Artis dont les caractéristiques sont décrites dans le certificat des modalités des parts privilégiées visant les parts de série G, qui a été approuvé par les fiduciaires en date du 29 juillet 2013;

« **parts de série H** » désigne les parts privilégiées de série H de Artis dont les caractéristiques sont décrites dans le certificat des modalités des parts privilégiées visant les parts de série H, qui a été approuvé par les fiduciaires en date du 29 juillet 2013;

« **parts de série I** » désigne les parts privilégiées de série I de Artis dont les caractéristiques sont décrites dans le certificat des modalités des parts privilégiées visant les parts de série I, qui a été approuvé par les fiduciaires en date du 31 janvier 2018;

« **parts de série J** » désigne les parts privilégiées de série J de Artis dont les caractéristiques sont décrites dans le certificat des modalités des parts privilégiées visant les parts de série J, qui a été approuvé par les fiduciaires en date du 31 janvier 2018;

« **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 de 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 2017, 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, les parts de série D en lesquelles les parts de série C pourraient être reclassées, les parts de série E, les parts de série F en lesquelles les parts de série E pourraient être reclassées, les parts de série G et les parts de série H en lesquelles les parts de série G pourraient être reclassées, et, à la date des présentes, comprend également les parts de série I et les parts de série J en lesquelles les parts de série I pourraient être reclassées;

« **PCGR** » désigne les principes comptables généralement reconnus du Canada décrits par le Manuel de CPA Canada – 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 CPA Canada – Comptabilité;

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

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

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

« **régime de droits** » désigne le deuxième régime de droits des porteurs de parts modifié et mis à jour qui a été adopté par Artis le 19 juin 2014, tel qu'il peut être modifié ou mis à jour à l'occasion;

« **régime incitatif** » désigne le régime incitatif fondé sur des actions à revenu fixe adopté par Artis le 19 juin 2014, tel qu'il est décrit plus en détail à la rubrique « Description de la structure du capital – Régime incitatif fondé sur des titres de participation »;

« **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, en Ontario;

« **région métropolitaine des villes jumelles** » désigne la grande région métropolitaine de Minneapolis et de Saint Paul, dans l'État du Minnesota;

« **règles relatives aux EIPD** » désigne les règles applicables aux EIPD-fiducies et aux sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées prévues dans la Loi de l'impôt;

« **RRDAP** » désigne le régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts daté du 9 juin 2006, tel qu'il peut être modifié;

« **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 actifs consolidés de Artis, en réintégrant le montant de la dépréciation cumulée 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 2017 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 de Artis. Les souscripteurs éventuels ne doivent pas se fier indûment aux renseignements prospectifs. Tous les énoncés qui ne sont pas des 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 et les dispositions éventuelles, les projets et les objectifs de 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. Différents facteurs pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement des résultats explicites ou implicites qui figurent 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, aux devises, à la location, aux règles relatives aux EIPD, aux autres facteurs de risque liés, à l'impôt, à la liquidité, à la concurrence, à la dépendance envers les employés clés, aux acquisitions et aux dispositions futures d'immeubles, aux pertes générales non assurées, aux questions d'ordre environnemental, aux baux immobiliers et aux baux du dessus, au marché boursier, au cours des parts, aux modifications apportées à la législation et à l'admissibilité aux fins de placement, 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 parts privilégiées, aux débentures, à la dilution, à la responsabilité des porteurs de parts, aux conflits d'intérêts, aux modifications apportées à la législation et aux fiduciaires. Plus précisément, les acquisitions et les dispositions 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 ou ces dispositions 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 est une fiducie de placement immobilier à capital fixe non dotée de la personnalité juridique constituée sous le régime des lois de la province du Manitoba et régie par celles-ci. La FPI a été créée 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 (immeubles de bureaux, immeubles de commerces de détail et immeubles industriels), et de la propriété de tels immeubles, dans certains marchés au Canada et aux États-Unis. Artis possède 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 de filiales américaines, qui sont ou dont on prévoit qu'elles seront admissibles à titre de fiducie de placement immobilier fermée (*non-public real estate investment trust*) pour l'application des lois fiscales fédérales américaines et qui possèdent les immeubles par l'entremise de sociétés en commandite américaines.

L'objectif principal de Artis est d'offrir des distributions en espèces mensuelles stables, fiables et avantageuses sur le plan fiscal qui sont appelées à croître au fil du temps, ainsi que l'appréciation à long terme de la valeur des parts de Artis grâce à la constitution d'un portefeuille d'immeubles commerciaux de qualité et à la gestion efficace de ce portefeuille.

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

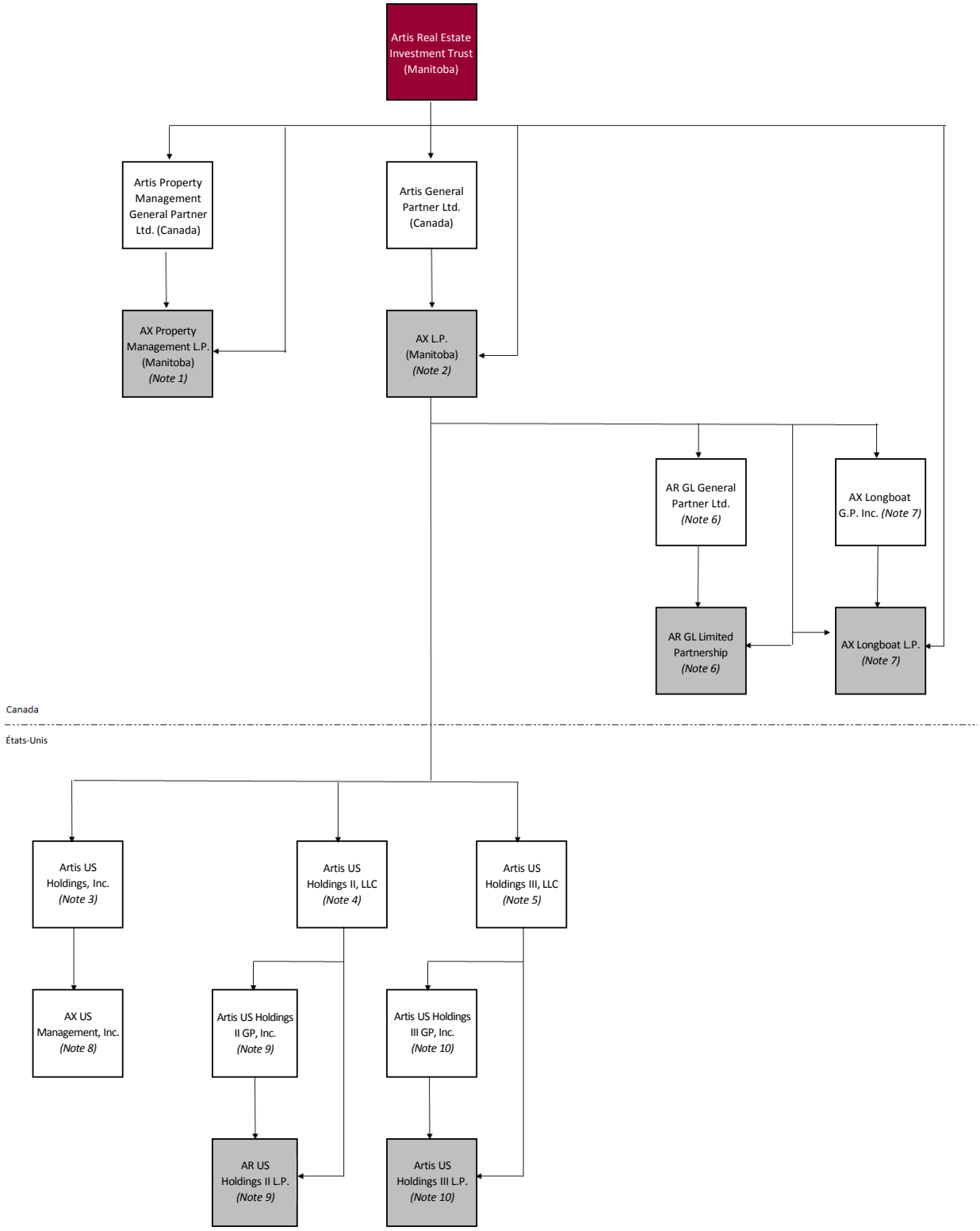
Les parts sont inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX sous le symbole « AX.UN ». Les parts de série A, les parts de série C, les parts de série E, les parts de série G et les parts de série I, soit les parts privilégiées qui sont en circulation à la date de la présente notice annuelle,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

Bien que 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 de Artis est situé au 220 Portage Avenue, bureau 600, Winnipeg (Manitoba) R3C 0A5.

Structure de Artis

Le schéma suivant illustre la structure organisationnelle de Artis à la date des présentes.



1) 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. Artis Property Management General Partner Ltd. est le commandité de AX Property Management L.P. et est détenue en propriété exclusive par Artis. Artis est le propriétaire de la totalité des parts de société en commandite émises par AX Property Management L.P.

2) Artis ou la société en commandite a la propriété véritable, directement ou indirectement, de l'ensemble des immeubles de Artis situés au Canada. 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 actifs 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.

3) Artis US Holdings, Inc. a la propriété indirecte d'une partie des immeubles de Artis situés aux États-Unis. Artis US Holdings, Inc. a émis 125 actions privilégiées, pour un prix d'achat global de 125 000 $ US, en faveur de 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 US 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 de Artis US Holdings, Inc. et elle est également propriétaire de 500 actions privilégiées.

4) Artis US Holdings II, LLC a la propriété indirecte d'une partie des immeubles de Artis situés aux États-Unis. Artis US Holdings II, LLC a émis 125 parts privilégiées, pour un prix d'achat global de 125 000 $ US, en faveur de 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 US Holdings II, LLC 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 parts. La société en commandite est l'unique porteur de parts ordinaires de Artis US Holdings II, LLC et elle est également propriétaire de 500 parts privilégiées.

5) Artis US Holdings III, LLC a la propriété indirecte d'une partie des immeubles de Artis situés aux États-Unis par l'entremise de Artis US Holdings III L.P. Artis US Holdings III, LLC a émis 125 parts privilégiées, pour un prix d'achat global de 125 000 $ US, en faveur de 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 US Holdings III, LLC 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 parts. La société en commandite est l'unique porteur de parts ordinaires de Artis US Holdings III, LLC et elle est également propriétaire de 500 parts privilégiées.

6) La société en commandite est propriétaire de 75 % des parts de société en commandite de AR GL Limited Partnership. AR GL Limited Partnership est une société en commandite constituée sous le régime des lois de la province du Manitoba conformément à une convention de société en commandite. AR GL General Partner Ltd. est le commandité de AR GL Limited Partnership et est également détenue à 75 % par la société en commandite. AR GL Limited Partnership est propriétaire véritable de huit immeubles au Canada.

7) La société en commandite détient 42,5 % et Artis détient 7,5 % des parts de société en commandite de AX Longboat L.P. AX Longboat L.P. est propriétaire véritable de Centrepoint, qui est située à Winnipeg, au Manitoba. La société en commandite est propriétaire de 50 % des actions émises et en circulation de AX Longboat G.P. Inc., qui est l'unique commandité de AX Longboat L.P.

8) AX US Management, Inc. est une société par actions constituée sous le régime des lois de l'État du Delaware. Artis US Holdings, Inc. est propriétaire de la totalité des actions émises par AX US Management, Inc.

9) Artis US Holdings II L.P. a la propriété indirecte d'une partie des immeubles de Artis situés aux États-Unis. Artis US Holdings II L.P. a émis 125 parts privilégiées, pour un prix d'achat global de 125 000 $ US, en faveur de 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 US Holdings II L.P. 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 parts. Artis US Holdings II GP, Inc. est le commandité de Artis US Holdings II L.P. et est détenue en propriété exclusive par Artis US Holdings II, LLC. Artis US Holdings II, LLC est l'unique commanditaire de Artis US Holdings II L.P. et elle est également propriétaire de 500 parts privilégiées.

10) Artis US Holdings III, L.P. a la propriété indirecte d'une partie des immeubles de Artis situés aux États-Unis. Artis US Holdings III, L.P. a émis 125 parts privilégiées, pour un prix d'achat global de 125 000 $ US, en faveur de 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 US Holdings III, L.P. 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 parts. Artis U.S. Holdings III GP, Inc. est le commandité de Artis U.S. Holdings III L.P. et est détenue en propriété exclusive par Artis U.S. Holdings III, LLC. Artis US Holdings III, LLC est l'unique commanditaire de Artis US Holdings III L.P. et elle est également propriétaire de 500 parts privilégiées.

Objectif et stratégies

Objectif

Artis est une fiducie de placement immobilier canadienne diversifiée qui investit dans des immeubles de bureaux, des immeubles de commerces de détail et des immeubles industriels. Depuis 2004, Artis a mis en application une stratégie de croissance vigoureuse mais prudente et a constitué un portefeuille d'immeubles commerciaux en Colombie-Britannique, en Alberta, au Manitoba, en Saskatchewan, en Ontario et dans certains marchés des États-Unis. Artis compte 237 immeubles commerciaux d'une superficie locative globale de 24,8 millions de pieds carrés. La superficie locative par catégorie d'actifs est composée approximativement à 42,3 % d'immeubles de bureaux, à 14,0 % d'immeubles de commerces de détail et à 43,7 % d'immeubles industriels. Les actifs du portefeuille par superficie locative sont situés en Colombie-Britannique à 3,4 %, en Alberta à 16,5 %, en Saskatchewan à 5,9 %, au Manitoba à 15,7 %, en Ontario à 16,0 %, en Arizona à 7,3 %, au Minnesota à 23,1 %, au Wisconsin à 6,8 % et ailleurs aux États-Unis à 5,3 %.

L'objectif principal de Artis est d'offrir des distributions en espèces mensuelles stables, fiables et avantageuses sur le plan fiscal ainsi que l'appréciation à long terme de la valeur des parts de Artis par la croissance et la saine gestion d'un portefeuille d'immeubles commerciaux de qualité.

Stratégies

Pour atteindre son objectif principal, la direction de Artis utilise plusieurs stratégies clés qui sont mises en application en tenant compte des facteurs liés à l'économie et au marché actuels suivants :

- **Propriété d'actifs stratégiques.** Le portefeuille d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels de Artis est composé d'immeubles situés à des emplacements stratégiques et diversifiés sur des marchés principaux et secondaires choisis au Canada et aux États-Unis. La direction de Artis effectue l'analyse continue du rendement de ses actifs et des données économiques pertinentes de ses marchés cibles. Elle cerne les occasions d'acquisitions relutives, aménage des biens immobiliers de nouvelle génération et cède les actifs qui ne cadrent pas avec sa stratégie à long terme.

- **Croissance disciplinée.** La direction de Artis s'efforce de tirer de son portefeuille la valeur maximale grâce à la gestion efficace des actifs, ce qui comprend des initiatives en matière de location axées sur le maintien de taux d'occupation élevés et la réalisation de gains en raison de l'écart entre les taux de location en vigueur et les taux de location du marché. La direction de Artis crée de la valeur grâce à des initiatives portant sur le réaménagement d'actifs stratégiques et l'optimisation des immeubles, ainsi qu'à de nouveaux projets d'aménagement. Les nouveaux aménagements offrent à Artis l'occasion de construire des biens immobiliers de nouvelle génération et d'en être le propriétaire, et ils sont envisagés lorsque le rendement d'un projet d'aménagement est plus élevé que lorsqu'il s'agit de l'acquisition d'un immeuble existant.

- **Gestion financière prudente.** Artis adopte une approche prudente à long terme en matière de gestion financière qui est caractérisée par la gestion rigoureuse de son bilan et la gestion prudente de ses mesures financières telles que les ratios d'endettement, les ratios de couverture des intérêts, les ratios de distribution et les mesures par part. Artis réduit au maximum les risques liés aux taux d'intérêts en ayant recours à différentes sources de capital et en échelonnant les échéances de sa dette. Un accès à des liquidités importantes est requis pour que Artis puisse s'acquitter de ses obligations en matière de distributions et exercer ses activités courantes, qui comprennent les réinvestissements dans le portefeuille, la réalisation d'acquisitions relutives et le financement de projets d'aménagement.

ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS

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

Acquisitions et dispositions en 2015

Acquisitions

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2015, Artis a acquis 10 immeubles d'une superficie locative brute globale de 730 599 pieds carrés. Le prix d'acquisition global des acquisitions s'est élevé à 74,0 millions de dollars et à 88,1 millions de dollars américains, tel qu'il est indiqué dans le tableau suivant. Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet des immeubles de Artis, veuillez vous reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles ».

Date d'acquisition	Catégorie d'actifs	Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB acquise	Partici-pation	Année de construction ou de réaménage-ment	Prix d'acquisition[1)]
26 mars	Bureaux	The Point at Inverness[2)]	Région du Grand Denver, CO	93 592	50 %	2001	19 500 000 $ US
23 juillet	Industriel	Portefeuille Graham[3)]	Différentes villes en C.-B., Alb. et Sask.	243 105	75 %	1981-2013	74 034 148 $ US
3 novembre	Bureaux	Canadian Pacific Plaza	Minneapolis, MN	393 902	100 %	1960-2013	68 550 000 $ US
Total				730 599			

1) Sauf indication contraire, le prix d'acquisition est donné en dollars canadiens, compte non tenu des frais de clôture et des rajustements.

2) Artis a acquis une participation de 50 % dans cet immeuble.

3) Artis a acquis une participation de 75 % dans le portefeuille Graham, qui compte huit immeubles.

Dispositions

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2015, Artis a procédé à la disposition de six immeubles, tel qu'il est indiqué dans le tableau suivant.

Date de disposition	Catégorie d'actifs	Nom de l'immeuble	Emplacement	Prix de vente[1)]
18 juin	Détail	Moose Jaw Sobeys[2)]	Moose Jaw (Sask.)	5 300 000 $
24 juin	Bureaux	1045 Howe Street	Vancouver (C.-B.)	47 500 000
9 octobre	Bureaux	605 Waterford Park	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	31 500 000 $ US
2 novembre	Bureaux	Willingdon Green	Région du Grand Vancouver (C.-B.)	16 685 000
30 novembre	Détail	Gateway II	Grande Prairie (Alb.)	2 700 000
30 décembre	Bureaux	Mosaic Office Building	Tampa, FL	25 262 750 $ US

1) Sauf indication contraire, le prix de vente est donné en dollars canadiens, compte non tenu des frais de clôture et des rajustements.

2) Artis a reçu un paiement de résiliation des baux avant la vente de cet immeuble.

Terrain à aménager

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2015, Artis a acquis un terrain à aménager, tel qu'il est indiqué dans le tableau suivant.

Date de disposition	Catégorie d'actifs	Nom de l'immeuble	Emplacement	Prix de vente[1)]
12 août	Bureaux	Inverness Drive West	Région du Grand Denver, CO	7 577 000 $ US

1) Sauf indication contraire, le prix de vente ne tient pas compte des frais de clôture et des rajustements.

Acquisitions et dispositions en 2016

Acquisitions

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2016, Artis a acquis 16 immeubles d'une superficie locative brute globale de 1 696 672 pieds carrés. Le prix d'acquisition global des acquisitions s'est élevé à 260,0 millions de dollars américains, tel qu'il est indiqué dans le tableau suivant. Pour obtenir de plus amples renseignements sur les immeubles de Artis, veuillez vous reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles ».

Date d'acquisition	Catégorie d'actifs	Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB acquise	Partici-pation	Année de construction ou de réaménagement	Prix d'acquisition[1)]
13 juin et 1er août	Bureaux	Portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle[2)]	Madison, WI	1 696 672	100 %(	1986-2008	260 000 000 $ US
Total				**1 696 672**			

1) Sauf indication contraire, le prix d'achat ne tient pas compte des frais de clôture et des rajustements.

2) Artis a fait l'acquisition de 14 immeubles et de deux parcelles de terrains à aménager (Greenway Land et Heartland Trail Land) le 13 juin 2016, et a acquis les deux autres immeubles le 1er août 2016.

Dispositions

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2016, Artis a procédé à la disposition de 18 immeubles, tel qu'il est indiqué dans le tableau suivant.

Date de disposition	Catégorie d'actifs	Nom de l'immeuble	Emplacement	Prix de vente[1)]
28 avril	Détail	Tamarack Centre	Cranbrook (C.-B.)	41 500 000 $
2 mai	Détail	Whistler Hilton Retail Plaza[2)]	Whistler (C.-B.)	28 730 000
19 mai	Industriel	Crosstown North[3)]	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	7 380 000 $ US
5 août	Industriel	Lunar Pointe[4)]	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	9 252 000 $ US
16 août	Détail	Uplands Common	Lethbridge (Alb.)	15 200 000
17 août	Détail	Clareview Town Centre	Edmonton (Alb.)	20 000 000
28 octobre	Détail	Southwood Corner	Calgary (Alb.)	40 200 000
31 octobre	Industriel	Mayfield Industrial Plaza	Edmonton (Alb.)	3 200 000
1er novembre	Industriel	Portefeuille d'immeubles industriels de l'Alberta[5)]	Différentes villes en Alberta	171 081 560
17 novembre	Détail	3571 Old Okanagan Road	Westbank (C.-B.)	5 000 000
6 décembre	Bureaux	Northwest Centre I & II	Calgary (Alb.)	24 500 000

1) Sauf indication contraire, le prix de vente est donné en dollars canadiens, compte non tenu des frais de clôture et des rajustements.

2) Artis s'est départie de sa participation de 85 % dans cet immeuble.

3) L'immeuble a été acquis dans le cadre du portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I.

4) L'immeuble a été acquis dans le cadre du portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis II.

5) Le portefeuille d'immeubles industriels de l'Alberta est composé de huit immeubles.

Terrains à aménager

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2016, Artis a acquis les terrains à aménager indiqués dans le tableau suivant.

Date d'acquisition	Catégorie d'actifs	Nom du terrain	Emplacement	Prix d'achat[1)]
13 juin	Bureaux	Greenway Land	Madison, WI	s.o.[2)]
13 juin	Bureaux	Heartland Trail Land	Madison, WI	s.o.[2)]
11 août	Bureaux	Millwright Building	Minneapolis, MN	2 879 738 $ US[3)]

1) Sauf indication contraire, le prix d'achat ne tient pas compte des frais de clôture et des rajustements.

2) Le terrain à aménager a été acquis dans le cadre du portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle.

3) Au moment de l'acquisition de ce terrain à aménager par Artis, la construction d'un nouvel immeuble de bureaux était en cours. Le prix d'achat indiqué ne s'applique qu'à l'acquisition du terrain.

Acquisitions et dispositions en 2017

Acquisitions

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2017, Artis a acquis quatre immeubles d'une superficie locative brute totale de 816 014 pieds carrés et un garage adjacent à un immeuble de bureaux qui lui appartenait. Le prix d'achat total des acquisitions s'établissait à 68,8 millions de dollars américains (exception faite du garage, qui a été acquis pour un prix de 13,9 millions de dollars), tel qu'il est indiqué dans le tableau ci-dessous. Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet des immeubles de Artis, veuillez vous reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles ».

Date d'acquisition	Catégorie d'actifs	Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB acquise	Partici-pation	Année de construction ou de réaménagement	Prix d'acquisition[1)]
7 septembre	Industriel	Park Lucero, phase I et III[2)]	Région du Grand Phoenix, Arizona	35 536	100 %	de 2015 à 2017	1 950 000 $ US
11 décembre	Industriel	Portefeuille d'immeubles industriels américain[3)]	Région du Grand Denver, Colorado et région du Grand Phoenix, Arizona	377 956	100 %	de 1986 à 2006	40 000 000 $ US
20 décembre	Industriel	Clearwater Creek Distribution Center	Région métropolitaine des villes jumelles, Minnesota	402 522	100 %	2017	26 850 000 $ US
Total				**816 014**			

1) Sauf indication contraire, il s'agit du prix d'acquisition compte non tenu des frais de clôture et des rajustements.

2) Artis a acquis la participation restante de 10 % dans ces immeubles. La SLB déclarée tient compte de la quote-part supplémentaire de la superficie locative brute totale de l'immeuble acquise dans le cadre de cette opération, ce qui porte la quote-part de la SLB à 100 %. Artis a simultanément acquis la participation restante de 10 % dans la phase IV de Park Luceron, parcelle de terrain à aménager, tel qu'il est décrit dans le tableau sur les terrains à aménager ci-dessous.

3) Le portefeuille d'immeubles industriels américain est composé de trois immeubles.

Dispositions

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2017, Artis a procédé à la disposition de 23 immeubles, tel qu'il est indiqué dans le tableau suivant.

Date de disposition	Catégorie d'actifs	Nom de l'immeuble	Emplacement	Prix de vente[1)]
6 février	Industriel	Airdrie Flex-Industrial	Airdrie (Alb.)	5 432 000 $
10 mars	Détail	Southview Centre	Medicine Hat (Alb.)	28 100 000
15 mars	Détail	Westbank Hub Shopping Centre et Westbank Hub Centre North[2)]	Westbank (C.-B.)	80 100 000
30 mars	Bureaux	Ford Tower et Alpine Building	Calgary (Alb.)	37 500 000
7 avril	Détail	Edson Shoppers	Edson (Alb.)	7 025 000
5 juillet	Détail	Horizon Heights	Calgary (Alb.)	34 000 000
15 août	Industriel	Sherwood Centre	Edmonton (Alb.)	13 500 000
1er septembre	Industriel	6075 Kestrel Road	Région du Grand Toronto (Ont.)	5 400 000
15 septembre	Bureaux	Portefeuille Quarry Park[3)]	Calgary (Alb.)	98 000 000
10 octobre	Bureaux	488 Albert Street	Nanaimo (C.-B.)	7 950 000
17 novembre	Industriel	Portefeuille d'immeubles industriels des villes jumelles[4)]	Région métropolitaine des villes jumelles, Minnesota	70 600 000 $ US
7 décembre	Bureaux	Millennium Centre	Red Deer (Alb.)	33 000 000
21 décembre	Industriel	12 Indell Lane	Région du Grand Toronto (Ont.)	3 060 920

1) Sauf indication contraire, le prix de vente est donné en dollars canadiens, compte non tenu des frais de clôture et des rajustements.

2) Artis a procédé à la disposition de sa participation de 75 % dans ces immeubles.

3) Le portefeuille Quarry Park est composé de trois immeubles.

4) Le portefeuille d'immeubles industriels des villes jumelles est composé de sept immeubles qui ont été acquis dans le cadre du portefeuille d'immeubles industriel de Minneapolis I, II et III.

Terrains à aménager

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2017, Artis a acquis un terrain à aménager, tel qu'il est indiqué dans le tableau suivant.

Date d'acquisition	Catégorie d'actifs	Immeuble/terrain	Emplacement	Prix d'acquisition[1)]
7 septembre	Industriel	Park Lucero Phase IV[2)]	Région du Grand Phoenix, AZ	340 000 $ US

1) Sauf indication contraire, il s'agit du prix d'acquisition compte non tenu des frais de clôture et des rajustements.

2) Artis a acquis la participation restante de 10 % dans ce terrain à aménager.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

Aperçu du portefeuille

Au 31 décembre 2017, le portefeuille de Artis était composé de 237 immeubles d'une superficie locative brute globale de 24,8 millions de pieds carrés. Compte non tenu des immeubles détenus aux fins de réaménagement et des nouveaux aménagements en cours, le taux d'occupation du portefeuille s'élevait à 91,6 % au 31 décembre 2017.

Portefeuille canadien par province[1)]

Emplacement	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB (en milliers)	% de la SLB	Taux d'occupation
Colombie-Britannique	10	838	3,4 %	94,8 %
Alberta	48	3 981	16,6 %	82,1 %
Saskatchewan	21	1 459	6,1 %	92,4 %
Manitoba	46	3 880	16,2 %	92,0 %
Ontario	38	3 953	16,5 %	94,8 %
Total	163	14 111	58,8 %	90,2 %

Portefeuille américain par État[1)]

Emplacement	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB (en milliers)	% de la SLB	Taux d'occupation
Arizona	11	1 696	7,1 %	92,2 %
Minnesota	37	5 588	23,3 %	94,3 %
Wisconsin	16	1 696	7,1 %	92,3 %
New York	1	123	0,5 %	100,0 %
Colorado	5	771	3,2 %	92,8 %
Total	70	9 874	41,2 %	93,6 %

Portefeuille canadien par catégorie d'actifs[1)]

Catégorie d'actifs	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB (en milliers)	% de la SLB	Taux d'occupation
Bureaux	39	5 449	22,7 %	83,3 %
Commerces de détail	47	3 156	13,2 %	92,6 %
Industriel	77	5 506	22,9 %	95,7 %
Total	163	14 111	58,8 %	90,2 %

Portefeuille américain par catégorie d'actifs[1)]

Catégorie d'actifs	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB (en milliers)	% de la SLB	Taux d'occupation
Bureaux	32	4 792	20,0 %	91,7 %
Commerces de détail	7	298	1,2 %	92,4 %
Industriel	31	4 784	20,0 %	95,5 %
Total	70	9 874	41,2 %	93,6 %

1) Compte non tenu des immeubles détenus aux fins de réaménagement et des nouveaux aménagements en cours.

Immeubles détenus aux fins de réaménagement

Au 31 décembre 2017, un immeuble d'une superficie locative brute globale de 92 108 pieds carrés était détenu aux fins de réaménagement, tel qu'il est indiqué dans le tableau suivant.

Nom de l'immeuble	Catégorie d'actifs	Emplacement	Quote-part de la SLB (en milliers)	Taux d'occupation et engagements[1)]
Sierra Place	Bureaux	Calgary (Alberta)	92	22,6 %

1) Comprend les engagements visant les baux pour les locaux vacants qui sont pris au 31 décembre 2017.

Des plans de réaménagement sont en cours pour convertir l'immeuble de bureaux Sierra Place, situé à Calgary, en Alberta, en immeuble résidentiel. Une fois réaménagé, l'immeuble, qui est situé au centre-ville sur le trajet du réseau de transport ferroviaire léger et par lequel on peut accéder au réseau de passages piétonniers Plus 15, comptera environ 100 appartements. On prévoit que les travaux de réaménagement débuteront au début de 2018.

Initiatives de réaménagement

Artis envisage de convertir l'immeuble de bureaux situé au 2145-2155 Dunwin Drive, dans la région du Grand Toronto, en Ontario, en immeuble en copropriété. L'immeuble est un complexe industriel et de bureaux de deux étages d'une superficie de 52 969 pieds carrés situé à quelques minutes des autoroutes Queen Elizabeth et 403. Des renseignements supplémentaires sur ce projet de réaménagement seront rendus publics au fur et à mesure de l'avancement des travaux et de la réalisation d'étapes clés.

Nouveaux aménagements en cours

Nom de l'immeuble	Catégorie d'actifs	Emplacement	Quote-part de la SLB (en milliers)[1)]	Pourcentage de réalisation	Taux d'occupation et engagements[2)]
Millwright Building	Bureaux	Minneapolis (Minnesota)	139	100,0 %	35,0 %
Park Lucero Phase II	Industriel	Région du Grand Phoenix (Arizona)	119	100,0 %	100,0 %
Park 8Ninety Phase I	Industriel	Houston (Texas)	418	100,0 %	59,0 %
169 Inverness Drive West Phase I	Bureaux	Région du Grand Denver (Colorado)	-	98,0 %	– %

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

2) Comprend les engagements visant les baux pour des locaux vacants au 31 décembre 2017.

En 2016, Artis a conclu une entente de coentreprise relativement à une participation de 80 % dans l'immeuble Millwright building, projet d'aménagement de bureaux situé à Minneapolis, au Minnesota. Ce projet, nouvel immeuble de bureaux qualifié de meilleur de sa catégorie de hauteur moyenne, est situé à proximité du nouveau US Bank Stadium, domicile des Vikings du Minnesota, dans le marché des immeubles de bureaux de Downtown East. La construction de base de ce nouveau projet d'aménagement, qui compte environ 174 000 pieds carrés, a été réalisée au début de l'année 2017.

En 2017, Artis a fait l'acquisition de la participation de 10 % non attribuée relative aux phases I, III et IV de Park Lucero, projet industriel situé dans la grande région de Phoenix, en Arizona. La construction de la phase I a été réalisée en 2015. La construction de la phase II de l'immeuble Park Lucero, dans lequel Artis détient encore une participation de 90 % sous forme d'arrangement de coentreprise et qui compte une superficie de 132 000 pieds carrés, a été réalisée au début de l'année 2017. La construction de la phase III de l'immeuble Park Lucero, dont tous les espaces sont loués et qui compte 147 000 pieds carrés, a également été réalisée en 2017. On prévoit que l'ensemble du projet totalisera environ 580 000 pieds carrés.

Artis détient une parcelle de terrain d'une superficie de 127 acres, appelée Park 8Ninety, qui est située dans le sous-marché industriel du sud-ouest, à Houston, au Texas. On prévoit aménager ce terrain en plusieurs phases pour la construction d'immeubles industriels de nouvelle génération d'une superficie de 1 800 000 pi^2. Artis détient une participation de 95 % dans la Phase I de Park 8Ninety (sous forme d'arrangement de coentreprise), qui comprend quatre immeubles d'une superficie globale d'environ 440 000 pieds carrés. La construction de la phase I de l'immeuble Park 8Ninety a été réalisée en 2017.

La construction de l'immeuble 169 Inverness Drive West Phase I, immeuble de bureaux aménagé situé sur une parcelle de terrain de dix acres adjacente à l'immeuble AT&T Building dans la région du Grand Denver, au Colorado, est bien avancée. La phase I de ce projet comprend l'aménagement d'un immeuble de bureaux de catégorie A dont on prévoit qu'il comptera environ 118 000 pieds carrés. Le site peut accueillir un aménagement totalisant 320 000 pieds carrés, il est situé sur la route inter-états I-25 et offre un accès direct au réseau de transport ferroviaire léger. On prévoit que la construction de l'immeuble 169 Inverness Drive West Phase I sera terminée au début de l'année 2018. Le processus de location de l'immeuble est en cours.

Nouvelles initiatives d'aménagement

Des plans d'aménagement sont en cours pour un immeuble à usage mixte commercial et résidentiel de 40 étages situé près de l'angle de Portage Avenue et de Main Street à Winnipeg, au Manitoba. Cette occasion de densification vise l'immeuble situé au 300 Main Street, voisin de l'immeuble de bureaux de Artis situé au 360 Main Street.

Artis est propriétaire d'une parcelle de terrain de 12 acres située à Winnipeg, au Manitoba, appelée Linden Ridge Shopping Centre phase II, voisine du Linden Ridge Shopping Centre, centre commercial de détail qui appartient également à Artis. Lowe's loue neuf acres de ce terrain aux termes d'un bail foncier qui est entré en vigueur au cours du deuxième trimestre de 2017. Artis pourrait construire un immeuble supplémentaire d'une superficie de 30 000 pieds carrés sur les trois acres de terrain restants.

Artis envisage de réaliser un projet de densification à l'immeuble situé au 415 Yonge Street, à Toronto, en Ontario. L'immeuble situé au 415 Yonge Street est un emplacement de choix au centre-ville de Toronto, devant la station de métro College Station et à proximité des universités de Toronto et Ryerson. Des plans provisoires visant la construction d'environ 400 appartements au-dessus de cet immeuble de bureaux de 19 étages sont en cours. Des renseignements supplémentaires sur ce projet d'aménagement seront rendus publics au fur et à mesure de l'avancement des travaux et de la réalisation d'étapes clés.

Artis envisage de réaliser un projet de densification au Concorde Corporate Centre, dans la région du Grand Toronto, en Ontario. Le site permet d'accéder directement à la route Don Valley et offre un accès pratique aux autres principales voies de communication de la région du Grand Toronto. Des plans provisoires visant la construction d'environ 500 appartements sur le site

sont en cours. Des renseignements supplémentaires sur ce projet d'aménagement seront rendus publics au fur et à mesure de l'avancement des travaux et de la réalisation d'étapes clés.

Des plans d'aménagement sont en cours pour modifier le zonage du site Stampede Station II sur la route Macleod Trail à Calgary, en Alberta et de faire du projet d'immeuble de bureaux d'une superficie de 300 000 pieds carrés actuel un projet multifamilial de 30 étages doté de 300 appartements. Des renseignements supplémentaires seront rendus publics au fur et à mesure de la réalisation d'étapes clés.

Immeubles de bureaux

Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB	Participation	Taux d'occupation	Année de construction ou du dernier réaménagement
1 & 3 Concorde Gate	Région du Grand Toronto (Ont.)	342 634	100 %	69,2 %	1988
1165 Kenaston Street	Ottawa (Ont.)	180 689	100 %	100,0 %	2002
12 Concorde Place	Région du Grand Toronto (Ont.)	207 187	100 %	84,8 %	1988
1212 Deming Way	Madison, WI	86 435	100 %	100,0 %	1995
1232 Fourier Drive	Madison, WI	29 410	100 %	51,2 %	2001
1350 Deming Way	Middleton, WI	69 840	100 %	100,0 %	1995
1600 Aspen Commons	Middleton, WI	226 346	100 %	87,7 %	2001/2004
1700 Broadway	Denver, CO	197 087	50 %	85,5 %	1956
220 Portage Avenue	Winnipeg (Man.)	170 639	100 %	47,7 %	1966
301 South Westfield Road	Madison, WI	101 246	100 %	100,0 %	1986/1990
360 Main Street[1)]	Winnipeg (Man.)	544 707	100 %	84,5 %	1979
415 Yonge Street	Toronto (Ont.)	192 516	100 %	87,8 %	1974
417-14th Street Building	Calgary (Alb.)	17 517	100 %	100,0 %	1981
495 Richmond Road	Ottawa (Ont.)	106 193	100 %	91,0 %	1983/2012
515 Junction Road	Madison, WI	21 555	100 %	97,2 %	2001
525 Junction Road	Madison, WI	359 114	100 %	91,6 %	2001/2003
5600 Cancross Court	Région du Grand Toronto (Ont.)	99 062	100 %	100,0 %	1988
5705 Cancross Court	Région du Grand Toronto (Ont.)	43 162	100 %	100,0 %	1988
601 Tower at Carlson	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	284 048	100 %	86,1 %	1989
630-4th Ave	Calgary (Alb.)	68 069	100 %	12,2 %	1978/2002
6475 Metral Drive	Nanaimo (C.-B.)	38 151	100 %	100,0 %	1992
708 Heartland Trail	Madison, WI	49 149	100 %	100,0 %	2007
726 Heartland Trail	Madison, WI	168 863	100 %	100,0 %	1998
800-5th Ave	Calgary (Alb.)	258 541	100 %	62,3 %	1981/1982
8215 Greenway Boulevard	Middleton, WI	129 532	100 %	74,2 %	2008
8309 Greenway Boulevard	Middleton, WI	14 036	100 %	78,5 %	1990
8313 Greenway Boulevard	Middleton, WI	14 728	100 %	64,2 %	1990
8333 Greenway Boulevard	Middleton, WI	36 603	100 %	92,7 %	2008
8383 Greenway Boulevard	Middleton, WI	80 298	100 %	85,4 %	1989
8401 Greenway Boulevard	Middleton, WI	257 666	100 %	99,3 %	1991/1997
8476 Greenway Boulevard	Middleton, WI	50 884	100 %	100,0 %	2005
Alex Building	Calgary (Alb.)	61 847	100 %	100,0 %	2000/2017
ASM America Headquarters Building	Phoenix, AZ	130 282	100 %	100,0 %	1997
AT&T Building	Région du Grand Denver, CO	256 767	100 %	100,0 %	1997
Bell MTS Call Centre	Winnipeg (Man.)	75 986	100 %	100,0 %	2007

Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB	Participation	Taux d'occupation	Année de construction ou du dernier réaménagement
Bell MTS Building I	Winnipeg (Man.)	168 537	100	96,0 %	1985
Bell MTS Building II	Winnipeg (Man.)	106 175	100	100,0 %	1975
Britannia Building	Calgary (Alb.)	133 892	100 %	23,1 %	1958/1970
Campana Place	Calgary (Alb.)	49 297	100 %	84,7 %	1982
Canadian Centre	Calgary (Alb.)	156 402	100 %	55,2 %	1985
Canadian Pacific Plaza	Minneapolis, MN	393 902	100 %	91,1 %	1960/2013
Cara Foods Building	Région du Grand Toronto (Ont.)	100 398	100 %	100,0 %	2008
CDI College Building	Winnipeg (Man.)	24 300	100 %	100,0 %	1912/2005
Centre 15 Building	Calgary (Alb.)	76 021	100 %	93,3 %	1982/1999
Centre 70 Building	Calgary (Alb.)	112 809	85 %	83,9 %	1977
Centrepoint	Winnipeg (Man.)	51 723	50 %	100,0 %	2015
DSI Building	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	115 666	100 %	100,0 %	2008
Eau Claire Place II	Calgary (Alb.)	139 730	100 %	70,9 %	1980
EMC Building	Edmonton (Alb.)	28 520	100 %	100,0 %	1981/1982/2014
Grain Exchange Building	Winnipeg (Man.)	235 971	100 %	86,0 %	1906/2007
GSA 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.)	313 034	100 %	95,5 %	1981
Hillhurst Building	Calgary (Alb.)	62 882	100 %	49,6 %	1966/1979
Hudson's Bay Centre	Denver, CO	86 469	50 %	81,2 %	1982
Humana Building	Région du Grand Phoenix, AZ	106 418	100 %	100,0 %	2007
Johnston Terminal	Winnipeg (Man.)	73 336	100 %	91,9 %	1929/1993
Kincaid Building	Région du Grand Vancouver (C.-B.)	91 220	50 %	100,0 %	1986/2009
MAX at Kierland	Région du Grand Phoenix, AZ	258 732	100 %	76,7 %	2008
Meadowvale Office	Région du Grand Toronto (Ont.)	99 869	100 %	100,0 %	2009
North 48 Commercial Centre	Saskatoon, SK	63 572	100 %	100,0 %	2008
North City Centre[2)]	Edmonton (Alb.)	19 094	100 %	79,3 %	2011
North Scottsdale Corporate Center II	Région du Grand Phoenix, AZ	152 629	100 %	100,0 %	2007
Poco Place[3)]	Région du Grand Vancouver (C.-B.)	73 195	100 %	100,0 %	1980
Production Court	Région du Grand Vancouver (C.-B.)	297 727	100 %	97,0 %	1992
Sierra Place[4)]	Calgary (Alb.)	92 108	100 %	22,6 %	1958/1970
Stampede Station	Calgary (Alb.)	161 672	100 %	62,1 %	2009
Stinson Office Park	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	303 111	100 %	100,0 %	1920/2009
The Point at Inverness	Région du Grand Denver, CO	93 481	50 %	88,6 %	2001
TransAlta Place	Calgary (Alb.)	336 041	100 %	100,0 %	1965/2000

Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB	Participation	Taux d'occupation	Année de construction ou du dernier réaménagement
Two MarketPointe	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	241 443	100 %	85,3 %	2008
Union Hills Office Plaza	Région du Grand Phoenix, AZ	143 715	100 %	71,8 %	2007

1) L'immeuble 360 Main Street est classé comme immeuble de bureaux bien qu'il comprenne une grande superficie de commerces de détail. Le tableau n'indique que la SLB des espaces de bureaux.

2) L'immeuble North City Center est classé comme immeuble de commerces de détail même s'il comprend une grande superficie de bureaux. Le tableau n'indique que la SLB des espaces de bureaux.

3) L'immeuble Poco Place est classé comme immeuble de bureaux même s'il comprend une grande superficie de commerces de détail. Le tableau n'indique que la SLB des espaces de bureaux.

4) L'immeuble Sierra Place est considéré comme étant détenu aux fins de réaménagement.

Immeubles de commerces de détail

Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB	Participation	Taux d'occupation	Année de construction ou du dernier réaménagement
100 Signal Road	Fort McMurray (Alb.)	14 008	100 %	92,5 %	1988
2190 McGillivray Boulevard	Winnipeg (Man.)	67 040	100 %	100,0 %	2005/2011/2015
6470 Metral Drive	Nanaimo (C.-B.)	2 650	100 %	100,0 %	2013
Aulds Corner	Nanaimo (C.-B.)	36 380	100 %	96,2 %	1997/2000
Brick Centre	Grande Prairie (Alb.)	5 947	100 %	100,0 %	2003
Brick Centre II	Grande Prairie (Alb.)	40 366	100 %	100,0 %	2006
Canarama Mall	Saskatoon (Sask.)	66 076	100 %	100,0 %	1971/2005
Capital City Centre	Regina (Sask.)	44 208	100 %	100,0 %	1998/2003
Century Crossing III	Région du Grand Edmonton (Alb.)	90 506	100 %	100,0 %	2013
Circle 8 Centre	Saskatoon (Sask.)	78 437	100 %	98,1 %	1991-1993
Circle West	Saskatoon (Sask.)	74 168	100 %	100,0 %	1975/2001/2012
Crowfoot Corner	Calgary (Alb.)	51 059	100 %	100,0 %	1987/1991
Crowfoot Village	Calgary (Alb.)	63 295	100 %	95,8 %	1986
Delta Shoppers Mall	Région du Grand Vancouver (C.-B.)	74 669	100 %	97,7 %	1972/2004
Eagle Ridge Corner	Fort McMurray (Alb.)	12 654	100 %	100,0 %	2009
East Landing Mall	Regina (Sask.)	40 921	100 %	100,0 %	1996
East Landing Plaza	Regina (Sask.)	24 162	100 %	86,2 %	1997
Estevan Shoppers Mall	Estevan (Sask.)	136 734	100 %	91,8 %	1974
Estevan Sobeys	Estevan (Sask.)	38 110	100 %	100,0 %	2002
Fleet Street Crossing	Regina (Sask.)	37 748	100 %	100,0 %	1976/2001
Furniture Pluss Building	Fort McMurray (Alb.)	21 691	100 %	90,4 %	1977/2002
Gateway Power Centre	Grande Prairie (Alb.)	44 527	100 %	97,0 %	1998
Grande Prairie Power Centre	Grande Prairie (Alb.)	140 212	100 %	97,6 %	2008/2009
Liberton Square	Région du Grand Edmonton (Alb.)	20 726	100 %	100,0 %	1974/1999/2003
Linden Ridge Shopping Centre	Winnipeg (Man.)	187 880	100 %	100,0 %	2001/2011/2014
Linden Ridge Shopping Centre II	Winnipeg (Man.)	s.o.[1)]	100 %	100,0 %	2017
Portefeuille d'immeubles de détail de Minneapolis (5 immeubles)	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	110 333	100 %	82,3 %	2006-2010
Namao South	Edmonton (Alb.)	108 018	100 %	100,0 %	2008/2011
North City Centre[2)]	Région du Grand Edmonton (Alb.)	108 720	100 %	94,6 %	1984/2009/2011
Northern Lights Shopping Centre I	Fort McMurray (Alb.)	18 667	100 %	100,0 %	1997/1998
Northern Lights Shopping Centre II	Fort McMurray (Alb.)	30 449	100 %	100,0 %	1997

Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB	Participation	Taux d'occupation	Année de construction ou du dernier réaménagement
Oakdale Village	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	164 860	100 %	98,0 %	2005
Pembina Village Shopping Centre	Winnipeg (Man.)	132 259	100 %	100,0 %	1985/1994
Pleasant Valley Landing	Nanaimo (C.-B.)	35 098	100 %	16,0 %	1999/2015
Poco Place[3)]	Région du Grand Vancouver (C.-B.)	90 701	100 %	98,2 %	1980
Reenders Square	Winnipeg (Man.)	65 713	100 %	100,0 %	1998
Sears Centre	Grande Prairie (Alb.)	130 817	100 %	15,8 %	1994/2008/2009
Shoppers Landmark Centre	Regina (Sask.)	49 023	100 %	85,5 %	2003
Shoppes of St. Vital	Winnipeg (Man.)	24 266	100 %	100,0 %	2012
Signal Centre	Fort McMurray (Alb.)	14 797	100 %	100,0 %	1999-2006
St. Vital Square	Winnipeg (Man.)	116 353	100 %	96,0 %	1986
Strathcona Shoppers Centre	Regina (Sask.)	21 910	100 %	100,0 %	2004
Sunridge Pointe	Calgary (Alb.)	50 905	100 %	100,0 %	2000
Sunridge Spectrum	Calgary (Alb.)	129 366	100 %	95,9 %	2000-2001
Sunrise Towne Square	Région du Grand Edmonton (Alb.)	112 248	100 %	96,1 %	2006
Tide Centre	Fort McMurray (Alb.)	18 655	100 %	100,0 %	1992
Union Crossings II	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	23 040	100 %	100,0 %	2014
Victoria Square Shopping Centre	Regina (Sask.)	275 568	100 %	94,6 %	1982/2000/2014
Visions Building	Calgary (Alb.)	50 045	100 %	100,0 %	1981
West Landing Mall	Regina (Sask.)	39 022	100 %	100,0 %	1998
Winnipeg Square[4)]	Winnipeg (Man.)	55 862	100 %	70,4 %	1979
Woodlands Centre	Fort McMurray (Alb.)	63 512	100 %	95,6 %	1997/1998

1) Le seul bail rattaché à cet immeuble est actuellement un bail foncier.

2) L'immeuble North City Center est classé comme immeuble de commerces de détail même s'il comprend une grande superficie d'espace de bureaux. Le tableau n'indique que la SLB des commerces de détail.

3) L'immeuble Poco Place est classé comme immeuble de bureaux même s'il comprend une grande superficie de commerces de détail. Le tableau n'indique que la SLB des commerces de détail.

4) L'immeuble Winnipeg Square est la galerie marchande adjacente à l'immeuble de bureaux 360 Main Street. Le tableau n'indique 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 du dernier réaménagement
175 Westcreek Boulevard	Région du Grand Toronto (Ont.)	130 287	100 %	100,0 %	2017
1110 Pettigrew Avenue	Regina (Sask.)	118 800	100 %	39,1 %	1984
201 Edson Street	Saskatoon (Sask.)	105 600	100 %	100,0 %	1976/1979
201 Westcreek Boulevard	Région du Grand Toronto (Ont.)	298 871	100 %	100,0 %	1999/2015
2145-2155 Dunwin Drive	Région du Grand Toronto (Ont.)	52 969	100 %	70,3 %	1987
2150-2180 Dunwin Drive	Région du Grand Toronto (Ont.)	76 423	100 %	91,0 %	1988
2319 Dunwin Drive	Région du Grand Toronto (Ont.)	28 345	100 %	81,7 %	1987
3M Distribution Facility	Région du Grand Toronto (Ont.)	318 805	100 %	100,0 %	2009
7499 East Paradise Lane	Région du Grand Phoenix, AZ	98 555	100 %	100,0 %	1999
ADT Building	Calgary (Alb.)	30 932	100 %	100,0 %	1975
Bower Centre	Red Deer (Alb.)	125 878	100 %	97,1 %	1975/1977
Cargill R&D Building	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	106 519	100 %	100,0 %	1987
Civeo Building	Région du Grand Edmonton (Alb.)	71 654	100 %	100,0 %	2013
Clearwater Creek Distribution Center	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	402 522	100 %	100,0 %	2017
Cliveden Building	Région du Grand Vancouver (C.-B.)	72 648	50 %	100,0 %	1992/2007/2014
Crosstown North Business Center II	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	67 937	100 %	83,1 %	1998
Crosstown North Business Center VI	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	72 919	100 %	91,0 %	2000
Portefeuille Graham (8 immeubles)	Différentes villes en C.-B., Alb. et Sask.	243 109	75 %	100,0 %	1981-2013
Portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto (15 immeubles)	Région du Grand Toronto (Ont.)	1 047 030	100 %	99,7 %	1980-1999
Portefeuille d'immeubles industriels de l'ouest de la région du Grand Toronto (3 immeubles)	Région du Grand Toronto (Ont.)	250 264	100 %	100,0 %	1975-1985
Keewatin Distribution Centre	Winnipeg (Man.)	201 164	100 %	100,0 %	1980/1981
Maple Grove Industrial Center	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	255 501	100 %	100,0 %	1974/2012
Maple Leaf Building	Saskatoon (Sask.)	163 418	100 %	100,0 %	2008
Maynard Technology Centre	Calgary (Alb.)	153 219	100 %	100,0 %	1965/1996/2005
McCall Lake Industrial	Calgary (Alb.)	87 216	100 %	37,5 %	1978
Portefeuille d'immeubles industriels Meadowvale Gateway (5 immeubles)	Région du Grand Toronto (Ont.)	378 377	100 %	98,9 %	1980-1981

Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB	Participation	Taux d'occupation	Année de construction ou du dernier réaménagement
Midtown Business Center	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	185 407	100 %	100,0 %	2014
Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 1re tranche (2 immeubles)	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	242 751	100 %	83,6 %	1980-2006
Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 2e tranche (5 immeubles)	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	811 177	100 %	97,6 %	1964-2007
Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis II (8 immeubles)	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	1 425 591	100 %	93,0 %	1969-2004
Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis III (3 immeubles)	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	297 420	100 %	97,9 %	1999-2007
Park Lucero Phase I	Région du Grand Phoenix, AZ	208 513	100 %	100,0 %	2015
Park Lucero Phase III	Région du Grand Phoenix, AZ	146 832	100 %	100,0 %	2017
Pepco Building	Région du Grand Edmonton (Alb.)	22 659	100 %	100,0 %	1977
Plymouth Corporate Campus	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	83 917	100 %	100,0 %	1979/2004
Portefeuille d'immeubles industriels américain (3 immeubles)	Différentes villes de l'Arizona et du Colorado	377 956	100 %	99,0 %	1998-2006
Portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg I (16 immeubles)	Winnipeg (Man.)	898 768	100 %	95,7 %	1958-2015
Portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg II (12 immeubles)	Winnipeg (Man.)	612 662	100 %	95,1 %	1972-2008
WSP Building	Calgary (Alb.)	17 087	100 %	84,8 %	1966

Aperçu des locataires

Diversification des locataires

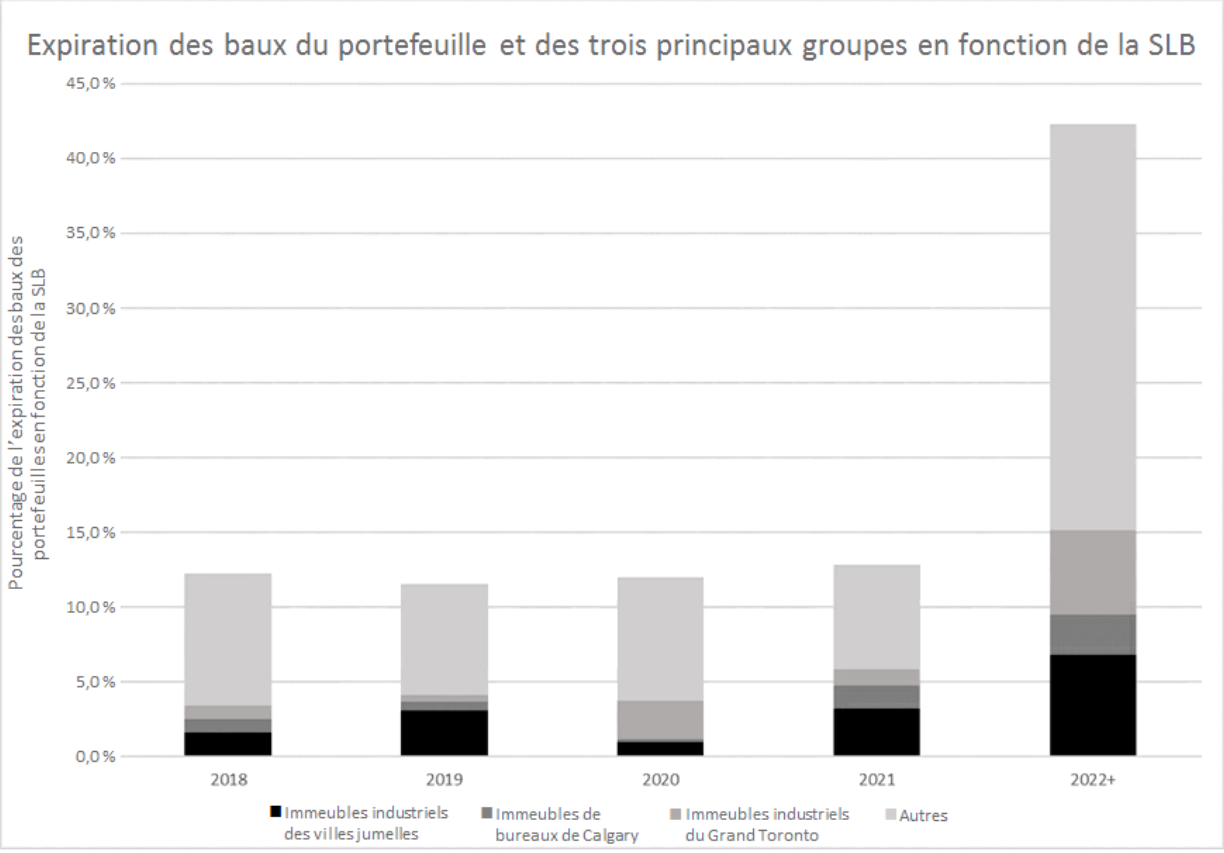
Au 31 décembre 2017, un total de 1 943 locataires occupaient les immeubles du portefeuille de Artis. Les immeubles comptent un ensemble de locataires diversifié, dont une proportion élevée de locataires nationaux, tel que suit :

Dix principaux locataires

	Locataire	Pourcentage du revenu brut total	Pourcentage de la SLB	Moyenne pondérée de la durée du bail (années)
1	Gouvernements fédéraux (Canada et États-Unis)	3,5 %	2,1 %	6,6
2	Bell MTS	2,2 %	1,3 %	5,2
3	WorleyParsons Canada	1,7 %	0,9 %	3,7
4	Graham Group Ltd.	1,6 %	1,0 %	16,6
5	AT&T	1,5 %	1,1 %	7,5
6	Bell Canada	1,3 %	0,5 %	11,6
7	TransAlta Corporation	1,1 %	1,4 %	5,4
8	TDS Telecommunications Corporation	1,1 %	0,8 %	7,0
9	Bellatrix Exploration Ltd.	1,0	0,4	6,1
10	TD Canada Trust	1,0	0,5	2,5
Total		**16,0 %**	**10,0 %**	**7,3**

Expiration des baux

La durée moyenne pondérée des baux du portefeuille de Artis jusqu'à l'échéance était de 4,4 ans au 31 décembre 2017. Le tableau suivant donne un aperçu de l'échéancier d'expiration des baux de Artis pour l'ensemble du portefeuille et pour les trois principaux groupes du portefeuille (en fonction de la SLB) :



Description des immeubles

Le texte qui suit est une brève description des immeubles détenus par Artis au 31 décembre 2017. Sauf indication contraire, les renseignements donnés sont en date du 31 décembre 2017.

Immeubles de bureaux

1 & 3 Concorde Gate, Toronto (Ontario)
BOMA BEST Or

L'immeuble 1 & 3 Concorde Gate est un complexe de bureaux de catégorie A situé en banlieue qui comprend deux immeubles construits en 1988. Situé dans le centre des affaires Don Mills et Eglinton de Toronto, cet immeuble offre un accès direct à la route Don Valley et un accès facile aux autres voies de communication principales de la région du Grand Toronto. L'immeuble 1 & 3 Concorde Gate affiche une superficie locative de 342 634 pieds carrés et est loué à 69,2 % à des locataires réputés, dont Home Depot Canada et Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.

1165 Kenaston Street, Ottawa (Ontario)

L'immeuble 1165 Kenaston Street est un immeuble industriel combiné à un immeuble de bureaux de deux étages construit en 2002. Cet immeuble est situé à Ottawa 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 1165 Kenaston Street affiche une superficie locative de 180 689 pieds carrés et est loué en totalité à St. Joseph Communications. St. Joseph Communications est la plus grande entreprise de communications fermée au Canada ainsi que le principal fournisseur de solutions intégrées en matière de communications. L'immeuble 1165 Kenaston Street compte 302 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,7 place par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

12 Concorde Place, Toronto (Ontario)
BOMA BEST Or

L'immeuble 12 Concorde Place est un immeuble de bureaux de catégorie A situé en banlieue construit en 1988. Situé dans le centre des affaires Don Mills et Eglinton de Toronto, cet immeuble offre un accès direct à la route Don Valley et un accès facile aux autres voies de communication principales de la région du Grand Toronto. L'immeuble 12 Concorde Place affiche une superficie locative de 207 187 pieds carrés et est loué à 84,8 % à des locataires réputés, dont La Banque TD Canada Trust et ESRI Canada.

1212 Deming Way, Madison (Wisconsin)

L'immeuble 1212 Deming Way est un immeuble de bureaux de catégorie A de trois étages construit en 1995. L'immeuble, situé dans le secteur ouest de Madison affiche une superficie locative de 86 435 pieds carrés et est entièrement loué. L'immeuble 1212 Deming Way compte 366 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 4,23 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

1232 Fourier Drive, Madison (Wisconsin)

L'immeuble 1232 Fourier Drive est un immeuble de bureaux à un étage à locataires multiples qui affiche une superficie locative de 29 410 pieds carrés. Situé dans le Old Sauk Trails Office Park, l'immeuble offre un accès pratique à l'autoroute West Beltline Highway et au Greenway Boulevard. L'immeuble 1232 Fourier Drive a été construit en 2001. L'immeuble est loué à 51,2 % à des locataires tels que Henneman Engineering, Inc. et Nexant, Inc. L'immeuble 1232 Fourier Drive offre 113 places de

stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 3,84 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

1350 Deming Way, Middleton (Wisconsin)

L'immeuble 1350 Deming Way est un immeuble de bureaux de catégorie A de cinq étages qui affiche une superficie locative de 69 840 pieds carrés. L'immeuble a été construit en 1995 et offre un accès exceptionnel à l'autoroute West Beltline Highway et au centre commercial Greenway Station. L'immeuble 1350 Deming Way est rattaché au Wisconsin Trade Center. L'immeuble est loué en totalité à différents locataires de qualité, dont Employee Benefits Corporation, Ascensus, Inc., et Aecom Technology Corporation. L'immeuble 1350 Deming Way compte 989 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 14,16 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

1600 Aspen Commons, Middleton (Wisconsin)

L'immeuble 1600 Aspen Commons est un immeuble de bureaux de catégorie A à locataires multiples qui affiche une superficie locative de 226 346 pieds carrés. L'immeuble est rattaché au Wisconsin Trade Center par une passerelle et offre différents services, tels qu'un centre d'entraînement, une salle de conférence, un café avec service complet et un stationnement souterrain chauffé. L'immeuble 1600 Aspen Commons est loué à 87,7 % et compte Humana, Inc. à titre de principal locataire. L'immeuble compte 1 028 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 4,54 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

1700 Broadway, 1700 Broadway Street, Denver (Colorado)

L'immeuble 1700 Broadway est un immeuble de bureaux de 22 étages de catégorie A de hauteur moyenne situé dans le secteur résidentiel du centre des affaires de Denver. L'immeuble est situé à une intersection à cinq points, qui comprend des lieux d'intérêt tels que le centre mondial du commerce. L'immeuble 1700 Broadway affiche une superficie locative de 394 174 pieds carrés et son taux d'occupation s'élève à 85,5 %. Les locataires clés comprennent Whiting Oil & Gas Corporation et le secrétaire d'État. L'immeuble 1700 Broadway compte 827 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 2,1 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative. Artis est propriétaire d'une participation de 50 % dans l'immeuble 1700 Broadway.

220 Portage Avenue, Winnipeg (Manitoba)
LEED Platine
Energy Star

L'immeuble 220 Portage Avenue est un immeuble de bureaux de 17 étages construit en 1966 et situé au cœur du centre-ville de Winnipeg. L'immeuble est relié au réseau de galeries marchandes souterraines de Winnipeg Square et aux passages piétonniers surélevés reliant plusieurs tours de bureaux et diverses commodités du centre-ville. L'immeuble 220 Portage Avenue affiche une superficie locative de 170 639 pieds carrés et son taux d'occupation s'élève à 47,7 %. Les locataires clés comprennent la Banque Royale du Canada, Norima Consulting Inc. et le siège social de Artis Real Estate Investment Trust.

301 South Westfield Road, Madison (Wisconsin)

L'immeuble 301 South Westfield Road est un immeuble de bureaux de deux étages situé à Madison qui est adjacent au West Towne Mall. L'immeuble affiche une superficie locative de 101 426 pieds carrés et a été construit en 1986 et rénové en 1990. L'immeuble 301 South Westfield Road est loué en totalité par la University of Wisconsin Medical Foundation. L'immeuble compte 408 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 4,03 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

360 Main Street, Winnipeg (Manitoba)
LEED Or
Energy Star

L'immeuble 360 Main Street est un immeuble de bureaux de 30 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 nombreuses tours de bureaux et les diverses commodités du centre-ville. L'immeuble 360 Main Street a une superficie locative de 544 707 pieds carrés et son taux d'occupation s'élève à 84,5 %. Les locataires clés sont l'Agence du revenu du Canada, MLT Aikins LLP et Deloitte. L'immeuble 360 Main Street compte 954 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,7 place par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative. En 2017, Artis a terminé un important projet qui visait à refaire l'extérieur de l'immeuble.

415 Yonge Street, Toronto (Ontario)

L'immeuble 415 Yonge Street est un immeuble de bureaux de 19 étages de catégorie B construit en 1974. Cet immeuble 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 192 516 pieds carrés et est loué à 87,8 % à des locataires nationaux, régionaux et gouvernementaux, dont l'Université Ryerson et Ontario Infrastructure and Land Corp. L'immeuble 415 Yonge Street compte 125 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,0 place par tranche de 1 500 pieds carrés de superficie locative.

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

L'immeuble 417 – 14th Street est un immeuble de bureaux de catégorie C de quatre étages situé en banlieue qui a été construit en 1981. Cet immeuble 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 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 à long terme. L'immeuble 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.

495 Richmond Road, Ottawa, (Ontario)

L'immeuble 495 Richmond Road est un immeuble de bureaux de 7 étages construit en 1983 et rénové en 2012. L'immeuble est situé à Westboro, un des quartiers les plus populaires d'Ottawa, et offre un accès rapide et pratique au transport public ainsi qu'à l'autoroute 417. L'immeuble 495 Richmond Road affiche une superficie locative de 106 193 pieds carrés et est loué à 91,0 %. L'Institut canadien d'information sur la santé est son principal locataire. L'immeuble compte 245 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 2,3 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

515 Junction Road, Madison (Wisconsin)

L'immeuble 515 Junction Road est un immeuble de bureaux de catégorie A dont le premier étage est occupé par des commerces de détail et le deuxième étage par des bureaux. L'immeuble affiche une superficie locative de 21 555 pieds carrés et offre des services tels qu'un centre d'entraînement, un centre de santé et un café avec service complet. L'immeuble 515 Junction Road est loué à 97,2 % par différents locataires, dont Dragonfly Cycle, LLC et CorVel Healthcare Corporation. L'immeuble compte 77 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 3,57 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

525 Junction Road, Madison (Wisconsin)

L'immeuble 525 Junction Road est un actif qui a gagné des prix pour ses services, sa visibilité et ses services de location qualifiés de meilleurs de leur catégorie. Cet immeuble de bureaux de catégorie A a été construit en 2001 et des travaux de rénovation y ont été réalisés en 2003. L'immeuble 525 Junction Road affiche une superficie locative de 359 114 pieds carrés et est loué à 91,6 %. Son principal locataire est TDS Telecommunications Corporation. L'immeuble compte 1 436 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 3,99 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

5600 Cancross Court, Mississauga (Ontario)

L'immeuble 5600 Cancross Court est un immeuble de bureaux de catégorie A situé en banlieue qui a été construit en 1988. Situé dans le secteur ouest de la région du Grand Toronto, cet immeuble offre un accès facile aux principales voies de communication, dont l'autoroute 401. L'immeuble situé au 5600 Cancross Court affiche une superficie locative de 99 062 pieds carrés et est loué en totalité. La Compagnie d'assurance générale Co-operators est son principal locataire.

5705 Cancross Court, Mississauga (Ontario)

Le 5705 Cancross Court est un immeuble de bureaux de catégorie A situé en banlieue qui a été construit en 1988. Situé dans le secteur ouest de la région du Grand Toronto, cet immeuble offre un accès facile aux principales voies de communication, dont l'autoroute 401. L'immeuble 5705 Cancross Court affiche une superficie locative de 43 162 pieds carrés et est loué en totalité à des locataires réputés, dont Southwire Canada Company et IDC Worldsource Insurance Network.

601 Tower at Carlson, 601 Carlson Parkway, Minnetonka, MN
Energy Star

L'immeuble 601 Tower at Carlson est une tour de bureaux majestueuse de catégorie A de 15 étages située à Minnetonka, au Minnesota. L'immeuble affiche une superficie locative de 284 048 pieds carrés et est loué à 86,1 % par différents locataires de qualité, dont Wells Fargo Advisors, RBC Marchés des Capitaux, Pine River Capital Management, LP et Two Harbors Investment Corp. L'immeuble 601 Tower at Carlson, stratégiquement situé au croisement de l'I-394 et de l'I-494, dans l'un des plus importants marchés de bureaux de la région des villes jumelles. L'immeuble, dont la construction est de qualité exceptionnelle, constitue un repère bien connu avec sa structure de granite poli bourgogne cisaillé et son intérieur recouvert de vitrage réfléchissant. L'immeuble 601 Tower at Carlson compte 1 881 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 6,62 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

630 – 4th Avenue SW, Calgary (Alberta)

L'immeuble situé au 630 - 4th Avenue 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 pratique aux principales routes. L'immeuble Birchcliff Energy affiche une superficie locative de 68 069 pieds carrés et est loué à 12,2 %. L'immeuble situé au 630 - 4th Avenue compte 47 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,0 place par tranche de 1 500 pieds carrés de superficie locative.

6475 Metral Drive, Nanaimo (Colombie-Britannique)
Energy Star

L'immeuble 6475 Metral Drive est un immeuble de bureaux de catégorie A de trois étages construit en 1992. Cet 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 6475 Metral Drive affiche une superficie locative de 38 151 pieds carrés et est loué en totalité, notamment à BCBC Human Resources et à la Vancouver Island

Health Authority. L'immeuble 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.

708 Heartland Trail, Madison (Wisconsin)

L'immeuble 708 Heartland Trail, qui abrite les bureaux de Artis à Madison, affiche une superficie locative de 49 149 pieds carrés et est loué en totalité par des locataires tels que TRC Environmental Corporation et Hartung Brothers, Inc. L'immeuble est situé stratégiquement et offre un accès pratique à la North Pleasant View Road et à la Old Sauk Road. L'immeuble 708 Heartland Trail a été construit en 2007. L'immeuble compte 166 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 3,38 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

726 Heartland Trail, Madison (Wisconsin)

L'immeuble 726 Heartland Trail affiche une superficie locative de 168 863 pieds carrés. L'immeuble est situé stratégiquement et offre un accès pratique à la North Pleasant View Road et à la Old Sauk Road. L'immeuble 726 Heartland Trail a été construit en 1998. L'immeuble est entièrement loué et son principal locataire est Catalent Pharma Solutions, LLC. L'immeuble 726 Heartland Trail compte 320 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 1,89 place par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

800 – 5th Ave., 800 – 5th Avenue SW, Calgary (Alberta)
LEED Or
BOMA BEST Or
Energy Star

L'immeuble 800 – 5th Ave. est un immeuble de bureaux de catégorie A de 23 étages construit en 1981. Cet immeuble est situé au centre-ville de Calgary, à proximité du train léger sur rail et du réseau de passerelles Plus 15. L'immeuble 800 – 5th Ave. affiche une superficie locative de 258 541 pieds carrés et est loué à 62,3 % à des locataires de premier plan, dont Bellatrix Exploration, First National Financial et Trimac Management Services. L'immeuble 800 – 5th Ave. compte 141 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,0 place par tranche de 1 700 pieds carrés de superficie locative.

8215 Greenway Boulevard, Middleton (Wisconsin)

L'immeuble 8215 Greenway Boulevard est un immeuble de bureaux de catégorie A construit en 2008 qui affiche une superficie locative de 129 532 pieds carrés. L'immeuble est situé à l'entrée du Greenway Center, plus prestigieux des parcs de bureaux de Middleton, et à proximité de la Greenway Station, plus important lotissement de commerces de détail de Middleton. L'immeuble 8215 Greenway Boulevard offre différents services, dont des salles de bains, un pub de style lounge et un stationnement privé. L'immeuble est loué à 74,2 % par des locataires tels que Sony Creative Software Inc., CliftonLarsenAllen LLP et Huron Consulting Services LLC. L'immeuble 8215 Greenway Boulevard compte 364 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 2,81 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

8309 et 8313 Greenway Boulevard, Middleton (Wisconsin)

L'immeuble 8309 Greenway Boulevard et l'immeuble 8313 Greenway Boulevard (appelés collectivement, « The Ponds ») sont deux immeubles de bureaux de deux étages identiques situés dans le parc de bureaux Greenway Center. Les deux immeubles affichent des superficies locatives de 14 036 pieds carrés et de 14 728 pieds carrés, respectivement. Les immeubles ont été construits en 1990 et offrent un accès pratique à la communauté des affaires de Madison et de Middleton. Les deux immeubles partagent 71 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 2,5 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

8333 Greenway Boulevard, Middleton (Wisconsin)

L'immeuble 8333 Greenway Boulevard est un immeuble de bureaux de trois étages construit en 2008 qui affiche une superficie locative de 36 603 pieds carrés. Situé à proximité de la West Beltline Highway, cet immeuble possède une excellente visibilité et offre un accès pratique aux communautés des affaires de Madison et de Middleton. L'immeuble 8333 Greenway Boulevard est loué à 92,7 %. Son principal locataire est Raymond Management Company, Inc. L'immeuble compte 192 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 5,25 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

8383 Greenway Boulevard, Middleton (Wisconsin)

L'immeuble 8383 Greenway Boulevard est un immeuble de bureaux de catégorie A à locataires multiples de hauteur moyenne construit en 1989 qui affiche une superficie locative de 80 298 pieds carrés. L'immeuble offre un accès à un accès à de nombreuses places de stationnement en surface gratuites et son emplacement jouit d'une excellente visibilité en plus d'offrir un accès pratique aux communautés des affaires de Madison et de Middleton. L'immeuble 8383 Greenway Boulevard est occupé à 85,4 %. Son principal locataire est Smith & Gesteland, LLP. L'immeuble compte 224 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 2,80 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

8401 Greenway Boulevard, Middleton (Wisconsin)

L'immeuble 8401 Greenway Boulevard, immeuble phare du Wisconsin Trade Center, offre une vue magnifique et des baux à long terme. L'immeuble, construit en 1991, affiche une superficie locative de 257 666 pieds carrés et est stratégiquement situé à quelques pâtés de maisons de la West Beltline Highway. L'immeuble 8401 Greenway Boulevard offre un accès à une cafétéria avec service complet, à un centre d'entraînement et à un stationnement chauffé. L'immeuble est loué à 99,3 % et son principal locataire est TDS, Inc. L'immeuble 8401 Greenway Boulevard compte 989 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 3,02 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

8476 Greenway Boulevard, Middleton (Wisconsin)

L'immeuble 8476 Greenway Boulevard est un immeuble de bureaux de deux étages qui affiche une superficie locative de 50 884 pieds carrés. L'immeuble est stratégiquement situé à quelques pâtés de maisons de la West Beltline Highway, voie de communication importante à Madison qui offre un accès pratique aux communautés des affaires de Madison et de Middleton. L'immeuble 8476 Greenway Boulevard est occupé en totalité. Son principal locataire est Activision Publishing, Inc. L'immeuble compte 177 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 3,48 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

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

L'immeuble Alex Building est un immeuble de bureaux construit en 2000 qui a fait l'objet d'un agrandissement de 24 000 pieds carrés achevé à la fin de 2006 et de travaux de réaménagement achevés en 2017. 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 Alex Building affiche une superficie locative de 61 847 pieds carrés et est loué en totalité.

ASM America Headquarters Building, 3440 East University Drive, Phoenix (Arizona)

L'immeuble ASM America Headquarters est un immeuble de catégorie A à locataire unique à usage mixte de deux étages construit en 1997. L'immeuble est situé dans le parc commercial Southbank, premier parc industriel situé près de l'aéroport international Phoenix Sky Harbor. L'immeuble ASM America Headquarters affiche une superficie locative de 130 282 pieds carrés et est loué en totalité à ASM America, Inc. L'immeuble compte 426 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 3,3 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

AT&T Building, 161 Inverness, Englewood (Colorado)

L'immeuble AT&T Building est un immeuble de bureaux majestueux de catégorie A de six étages construit en 1997. L'immeuble est situé dans l'un des parcs de bureaux les plus prestigieux de Denver à Englewood, banlieue située au sud-est de la région du Grand Denver. L'immeuble affiche une superficie locative de 256 767 pieds carrés et est loué en totalité par AT&T. L'immeuble compte 1 449 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 5,6 places de stationnement par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative. En 2015, Artis a acheté une parcelle de terrain adjacent à l'immeuble AT&T Building aux fins d'aménagement futur. La construction de la phase I d'un nouvel aménagement sur ce terrain vacant a débuté en 2016.

Bell MTS Call Centre Building, 365 Osborne Street, Winnipeg (Manitoba)
LEED *Argent*
Energy Star

L'immeuble Bell 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 est situé sur la rue Osborne, une importante artère de circulation qui offre un accès pratique au centre-ville de Winnipeg. L'immeuble Bell MTS Call Centre affiche une superficie locative de 75 986 pieds carrés et est loué en totalité à Bell MTS, fournisseur de services de communication de premier plan au pays, aux termes d'un bail de 20 ans qui expirera en 2026. L'immeuble Bell 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.

Bell MTS Building I, 333 Main Street, Winnipeg (Manitoba)
LEED Argent
Energy Star

L'immeuble Bell MTS Building I est un immeuble de bureaux de catégorie A construit en 1985. L'immeuble est situé au cœur du centre des affaires de Winnipeg et est connecté aux commerces de détail souterrains de Winnipeg Square et aux corridors aériens qui relient plusieurs tours de bureaux et d'autres services du centre-ville. L'immeuble Bell MTS Building I est loué à 96,0 % et affiche une superficie locative de 168 537 pieds carrés. Son principal locataire, Bell MTS, est l'un des principaux fournisseurs de services de communication au pays.

Bell MTS Building II, 191 Pioneer Avenue, Winnipeg (Manitoba)
LEED Argent
Energy Star

L'immeuble Bell MTS Building II est un immeuble de bureaux de catégorie A construit en 1975. L'immeuble est situé au cœur du centre des affaires de Winnipeg et est connecté aux commerces de détail souterrains de Winnipeg Square et aux corridors aériens qui relient plusieurs tours de bureaux et d'autres services du centre-ville. L'immeuble Bell MTS Building II est loué à 100,0 % et affiche une superficie locative de 106 175 pieds carrés. Son unique locataire, Bell MTS, est l'un des principaux fournisseurs de services de communication au pays.

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

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 1970. Situé dans le quartier des bureaux du centre-ouest dans le centre-ville de Calgary, cet immeuble est situé à la fois près du réseau de transport ferroviaire léger et du réseau de passerelles Plus 15. L'immeuble Britannia affiche une superficie locative de 133 892 pieds carrés et est loué à 23,1 % à des locataires locaux et nationaux, dont DataSafe Recovery Services Ltd. et Interra Energy Services Ltd. 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 2 000 pieds carrés de superficie locative.

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

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 49 297 pieds carrés et est loué à 84,7 %. Parmi ses principaux locataires, on compte MVA Consulting Ltd. 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)
Certifié BOMA BEST

L'immeuble Canadian Centre est un immeuble de bureaux de catégorie B de 12 étages et d'une superficie locative de 156 402 pieds carrés situé dans le secteur ouest du centre-ville de Calgary. L'immeuble est situé à proximité du secteur Kensington de Calgary, quartier unique et tendance qui compte plus de 100 boutiques et restaurants. L'immeuble Canadian Centre est occupé à 55,2 % par différents locataires, parmi lesquels on compte des sociétés d'ingénierie, des cabinets comptables et des bureaux occupés par des 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.

Canadian Pacific Plaza, 120 South 6th Street, Minneapolis (Minnesota)

L'immeuble Canadian Pacific Plaza est un immeuble de bureaux de catégorie A de 26 étages construit en 1960 et rénové à de nombreuses reprises, dont la dernière fois en 2013. L'immeuble affiche une superficie locative de 393 902 pieds carrés et est loué à 91,1 %. Parmi ses principaux locataires, on compte Chemin de fer Canadien Pacifique et Nilan Johnson. L'immeuble est relié au système de passerelles pour piétons de la ville et occupe un emplacement pratique à quelques pâtés de maisons du nouveau stade des Vikings du Minnesota et à proximité des stations des lignes bleue et verte, situées sur 5th Street, du train léger sur rail qui relie le centre-ville à l'aéroport international de Minneapolis-Saint Paul et au Mall of America. L'immeuble Canadian Pacific Plaza a un stationnement souterrain de 147 places, ce qui représente un ratio de 1,0 place par tranche de 2 600 pieds carrés de superficie locative.

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

L'immeuble Cara Foods est un complexe de bureaux à deux étages construit en 2008 situé dans la ville de Vaughan, qui fait partie de la région du Grand Toronto et 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.

CDI College 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. Cet immeuble est situé au cœur du centre-ville de Winnipeg, à proximité du réseau de passages piétonniers 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 en 2020. 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 Argent

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. Cet immeuble est situé dans le quartier Beltline, à Calgary, et on peut facilement se rendre à pied jusqu'au centre-ville. Le Centre 15 Building affiche une superficie locative de 76 021 pieds carrés et est loué à 93,3 %. Le Centre 15 Building 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 Bronze

L'immeuble Centre 70 est un immeuble de bureaux de catégorie B de neuf étages construit en 1977 et situé dans le quartier commercial et résidentiel de Kingsland sur MacLeod Trail SW. L'immeuble Centre 70 affiche une superficie locative de 132 715 pieds carrés et est loué à 83,9 %. Environ 15 % de l'immeuble est loué à des locataires de commerces de détail. Parmi les principaux locataires, on compte Alberta Health Services 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 Centre 70.

Centrepoint, 311 Portage Avenue, Winnipeg (Manitoba)
LEED Or

L'immeuble Centrepoint, de construction récente, est 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. L'immeuble affiche une superficie locative de 103 446 pieds carrés et est entièrement loué, principalement à Stantec Consulting Ltd., aux termes d'un bail à long terme. La construction de ce nouvel immeuble a pris fin en 2015. Artis possède une participation de 50 % dans l'immeuble Centrepoint.

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 région métropolitaine des villes jumelles. 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 qui viendra à échéance 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 une tour de bureaux moderne de 17 étages et d'une superficie locative de 139 730 pieds carrés située dans le quartier des finances de Calgary. L'immeuble est situé à proximité de l'une des principales voies de communication du centre-ville ainsi que de Prince's Island Park, un parc extérieur où on trouve des jardins, des sculptures et des endroits propices aux pique-niques. L'immeuble Eau Claire Place II est occupé à 70,9 % par des locataires de qualité, dont SemCAMS. L'immeuble Eau Claire Place II compte 87 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,0 place par tranche de 1 600 pieds carrés de superficie locative.

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 et qui a été considérablement rénové en 2014. Cet immeuble est situé le long de la Calgary Trail, entre l'aéroport international d'Edmonton et le centre-ville d'Edmonton. Cet emplacement offre un accès facile à 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.

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 souterrain de commerces de détail Winnipeg Square. L'immeuble de la Bourse des grains affiche une superficie locative de 235 971 pieds carrés et est loué à 86,0 %. Ses principaux locataires comprennent 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 Professional Office Building, 7th Street & Deer Valley Road, Phoenix (Arizona)
LEED Or
Energy Star

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. 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, à proximité de l'hôtel de ville et du centre des affaires de Winnipeg. 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

L'immeuble Hartford Corporate Plaza est un immeuble de bureaux de catégorie A de trois étages construit en 2008. Cet immeuble est situé dans le corridor commercial de l'I-90 et se trouve à proximité 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. L'immeuble est situé sur un grand terrain qui peut permettre l'aménagement de 50 000 pieds carrés supplémentaires. 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)
LEED Argent
Certifié BOMA BEST
Energy Star

L'immeuble Heritage Square est un complexe de bureaux de catégorie A de cinq étages construit en 1981 et est situé sur MacLeod Trail, l'une des principales voies de communication de Calgary qui offre un accès facile 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 313 034 pieds carrés et est loué à 95,5 %. Ses principaux locataires sont WorleyParsons Canada 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 Bronze

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). 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 situés sur une artère où la circulation est dense et qui donne accès direct au quartier commercial du centre-ville de Calgary. L'immeuble Hillhurst affiche une superficie locative de 62 882 pieds carrés et est loué à 49,6 %. Parmi ses principaux locataires, on compte Swan Group Inc., TYZ Engineering Ltd. et Acumen Real Estate Valuations Inc. 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.

Hudson's Bay Centre, 1600 Stout Street, Denver, CO

Le Hudson's Bay Centre est une tour à bureaux de catégorie A de 20 étages construite en 1982. L'immeuble est situé dans le quartier intermédiaire du centre des affaires de Denver, sur 16th Street Mall, une rue exclusivement piétonnière. Cet emplacement constitue l'un des corridors pédestres les plus achalandés du centre-ville de Denver et offre un accès facile au système léger sur rail. La navette 16th Street Mall est un service gratuit qui offre aux locataires un accès facile à l'ensemble du centre des affaires,

de Union Station à Uptown. Le Hudson's Bay Centre affiche une superficie locative de 172 938 pieds carrés et est loué à 81,2 % à différents locataires, qui sont tant des entreprises de services financiers que des sociétés pétrolières et gazières. Artis possède une participation de 50 % dans l'immeuble Hudson's Bay Centre.

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

L'immeuble Humana est un immeuble 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 quartier du divertissement Westgate, qui comprend l'aréna des Coyotes de l'Arizona 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 Johnston Terminal est situé sur le site historique de La Fourche, attrait touristique important de Winnipeg qui accueille le Musée canadien des droits de la personne construit récemment. L'immeuble Johnston Terminal affiche une superficie locative de 73 336 pieds carrés et est loué à 91,9 %. Les locataires du rez-de-chaussée et du deuxième étage sont des détaillants, notamment Old Spaghetti Factory et Kite and Kaboodle. Les troisième et quatrième étages sont loués à 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. 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 Or
Energy Star

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 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 258 732 pieds carrés et est loué à 76,7 %. 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)
Certifié LEED

L'immeuble Meadowvale Office est un immeuble de bureaux de catégorie A de quatre étages construit en 2009. L'immeuble est situé dans la région du Grand Toronto, 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 en totalité. Les principaux locataires comprennent Whirlpool Ltd. Canada et Superior Plus LP. 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.

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 pratique 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 à 100,0 % à ICR Commercial Estate et à Cameco Corporation. 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 19 094 pieds carrés a été construit en 2011 et est loué à 79,3 %.

North Scottsdale Corporate Center II, 6811 East Mayo Boulevard, Scottsdale (Arizona)
LEED Or
Energy Star

L'immeuble North Scottsdale Corporate Center II est un immeuble de bureaux de catégorie A de quatre étages construit en 2007. Situé immédiatement à l'ouest de la boucle de l'autoroute 101 à Scottsdale, partie de la région métropolitaine de Phoenix, l'immeuble est entouré par des logements de cadres et la zone commerciale de prestige Kierland Commons. L'immeuble North Scottsdale Corporate Center II affiche une superficie locative de 152 629 pieds carrés et est loué en totalité à différents locataires nationaux, dont Choice Hotels International Service Corp. et Axway, Inc. L'immeuble compte 627 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,1 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 pratique 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 73 195 pieds carrés et est loué en totalité à une combinaison 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)
LEED Argent : Production Court I et III
Energy Star : Production Court I et III

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 à Metro Vancouver et à la 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 297 727 pieds carrés et est loué à 97,0 %. Le principal locataire de cet immeuble est Microsemi Storage Solutions Ltd. 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 Argent

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 passerelles Plus 15 et au réseau de transport ferroviaire léger qui passe directement devant l'immeuble. L'immeuble Sierra Place affiche une superficie locative de 92 108 pieds carrés et est loué à 22,6 %. 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. L'immeuble était considéré comme étant détenu aux fins de réaménagement au 31 décembre 2017.

Stampede Station, 1331 Macleod Trail SE, Calgary (Alberta)
LEED Or
BOMA BEST Or
Energy Star

L'immeuble Stampede Station est un immeuble de bureaux de catégorie A de dix étages construit en 2009. Cet 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 161 672 pieds carrés et est loué à 62,1 % à plusieurs locataires solvables, dont IHS Global Canada et Enerflex Systems Ltd., aux termes de baux à long terme. 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. En 2014, Artis a acheté une parcelle de terrain adjacent à Stampede Station aux fins d'aménagement futur.

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 en 1920 et réaménagés en 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 303 111 pieds carrés et est loué en totalité à deux locataires solvables qui ont conclu des baux à long terme venant à échéance en 2021 et en 2022, respectivement. Le complexe Stinson Office Park compte 1 703 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 5,7 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

The Point at Inverness, 8310 South Valley Highway, Englewood (Colorado)
Energy Star

L'immeuble The Point at Inverness est un immeuble de bureaux de catégorie A construit en 2001. L'immeuble de quatre étages est loué à 88,6 % et a été conçu avec une plaque de plancher unique de trois ailes qui peut accommoder des locataires de différentes tailles. L'immeuble affiche une superficie locative brute de 186 962 pieds carrés, avec du stationnement tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, ce qui représente un ratio de 4,4 places par tranche de 1 000 pieds carrés. L'immeuble The Point at Inverness est situé sur l'I-25, ce qui lui donne une excellente visibilité. L'immeuble est situé à une courte distance de la station de train léger sur rail County Line, ce qui lui donne un accès direct au centre-ville de Denver et à l'aéroport international de Denver. Artis possède une participation de 50 % dans l'immeuble The Point at Inverness.

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.

Two MarketPointe, 4400 – 78th Street West, Bloomington (Minnesota)
LEED Or Triple certification
Energy Star

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. L'immeuble de Bloomington, dans la région métropolitaine des villes jumelles, est situé sur l'I-494, qui est empruntée chaque jour par 155 000 voitures, ce qui lui donne une exposition intéressante. L'immeuble Two MarketPointe affiche une superficie locative de 241 443 pieds carrés, plus 5,7 acres de terrain excédentaire destiné à un aménagement futur. L'immeuble est loué à 85,3 % à différents locataires nationaux et régionaux. En 2016, un stationnement de 245 places adjacent à l'immeuble a été construit. L'immeuble Two MarketPointe compte 1 214 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 5,0 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 la grande région métropolitaine de Phoenix et est bien visible de l'I-17. L'immeuble Union Hills Office Plaza affiche une superficie locative de 143 715 pieds carrés et est loué à 71,8 %. Le principal locataire de cet immeuble est la University of Phoenix. L'immeuble Union Hills Office Plaza compte 695 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,8 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Immeubles de commerces de détail

100 Signal Road, Fort McMurray (Alberta)

L'immeuble 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 Save-On-Foods. L'immeuble 100 Signal Road affiche une

superficie locative de 14 008 pieds carrés et est loué à 92,5 %. L'immeuble 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 trois bâtiments situé dans la zone de vente au détail en croissance Kenaston de Winnipeg et entouré de quartiers résidentiels en plein essor. Lorsqu'il a été acquis, l'immeuble comprenait un seul immeuble loué à Cineplex Entertainment. Par la suite, le cinéma a été réaménagé afin de devenir le premier cinéma exclusif de Winnipeg, et l'immeuble a été rénové pour y ajouter un magasin Shoppers Drug Mart de nouveau concept en 2011 ainsi qu'un restaurant The Original Pancake House en 2015. Le complexe affiche dorénavant une superficie locative de 67 040 pieds carrés et est loué en totalité.

6470 Metral Drive, Nanaimo (Colombie-Britannique)

L'immeuble 6470 Metral Drive est un immeuble de un étage construit en 2013. Cet immeuble est situé dans le secteur commercial régional de Woodgrove, à Nanaimo, et fait face à l'autoroute Island, principale voie de communication à Nanaimo. L'immeuble 6470 Metral Drive affiche une superficie locative de 2 650 pieds carrés et est loué en totalité à Great Canadian Oil Change.

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 1997 et 2000. Le complexe est situé à dix kilomètres au nord-ouest du centre-ville de Nanaimo, dans le secteur commercial régional de Woodgrove, et offre une excellente exposition à 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 à 96,2 %. Les locataires clés sont la Banque HSBC et BCBC. 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, 11226 – 100th Avenue, Grande Prairie (Alberta)

Le Brick Centre est un immeuble de commerces de détail construit en 2003. Cet immeuble 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, London Drugs et Staples. Le Brick Centre est adjacent au Brick Centre II, affiche une superficie locative de 5 947 pieds carrés et est loué en totalité à Canadian Western Bank.

Brick Centre II, 11345 – 104th Avenue, Grande Prairie (Alberta)

Le Brick Centre II est un immeuble de commerces de détail construit en 2006. Il est situé à l'extrémité occidentale du Westgate Power Centre de Grande Prairie, à proximité de détaillants nationaux, dont Home Depot, Wal-Mart, Future Shop, London Drugs et Staples. Le Brick Centre II affiche une superficie locative de 40 366 pieds carrés et est loué en totalité à The Brick et Nevada Bob's Golf aux termes de baux à long terme.

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 et offre 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 66 076 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 Miners' Brew Pub Inc. et Tim Hortons. Le centre commercial Canarama compte 300 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,5 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 excellente 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, dont 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.

Century Crossing III, 151 Century Crossing, Spruce Grove (Alberta)

L'immeuble Century Crossing III est un centre commercial récent qui est situé à Spruce Grove, en Alberta, à environ 11 kilomètres des limites de la ville d'Edmonton et fait partie de la région métropolitaine d'Edmonton. L'immeuble affiche une superficie locative de 90 506 pieds carrés et est loué en totalité à des locataires de haute qualité, dont SportChek, Winners, Michaels et PetSmart.

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 78 437 pieds carrés et est loué à 98,1 %. Parmi ses locataires clés, on compte la librairie 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 Real Canadian Superstore comme locataire pilier. L'un des trois immeubles du complexe Circle West, qui est loué à JYSK, SportChek, Dollar Tree et GoodLife Fitness, a été construit en 1975 et a été complètement rénové en 2012. Les deux autres immeubles ont été construits en 2001. Le centre commercial Circle West affiche une superficie locative de 74 168 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.

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

Le Crowfoot Corner est un lotissement de quatre immeubles de commerces de détail construits entre 1987 et 1991. Situé dans le secteur nord-ouest de Calgary, l'immeuble offre un excellent accès aux principales voies de communication du secteur Crowfoot et se situe à proximité de la station de train léger sur rail Crowfoot. Le Crowfoot Corner affiche une superficie locative de 51 059 pieds carrés et est loué en totalité. Parmi ses principaux locataires, on compte Boston Pizza, Wendy's et All State Insurance Company of Canada. Le centre commercial a pour locataires piliers Cineplex Odeon, Chapters et RONA. Le 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.

Crowfoot Village, 20 & 60 Crowfoot Crescent, Calgary (Alberta)

Le Crowfoot Village est un lotissement de 11 immeubles de commerces de détail construits en 1986. Situé dans le secteur nord-ouest de Calgary, l'immeuble offre un excellent accès aux principales voies de communication du secteur Crowfoot Trail et est situé à proximité de la station de train léger sur rail Crowfoot. Le Crowfoot Village affiche une superficie locative de 63 295 pieds carrés et est loué à 95,8 %. Parmi ses principaux locataires, on compte Chianti's, Ed Williams Mens' Wear, Starbucks, Millennium Smile Dental et PFK. Crowfoot Village compte 306 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,8 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 considérablement 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 74 669 pieds carrés et est loué à 97,7 %. 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 Real Canadian 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 qui donne accès à tous les autres centres commerciaux, résidentiels et industriels de Fort McMurray. 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 East Landing Mall est un centre commercial composé de deux immeubles construit en 1996. Cet immeuble est situé à un pâté de maisons de Victoria Avenue (autoroute transcanadienne), 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 40 921 pieds carrés et est loué en totalité. 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 24 162 pieds carrés et il est loué à 86,2 % 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.

Estevan Shoppers Mall, 400 King Street, Estevan (Saskatchewan)

Le Estevan Shoppers Mall est un centre de commerces de détail fermé d'une superficie de 136 734 pieds carrés situé à Estevan, en Saskatchewan. L'immeuble est adjacent au Estevan Sobeys, qui a été acheté par Artis en 2008, et complète la participation de Artis dans la totalité du centre commercial. L'immeuble compte 497 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 3,6 places par tranche de 1 000 pieds carrés, et est loué à 91,8 % à plusieurs détaillants nationaux, dont The Brick, Dollarama, Mark's, Peavey Mart et SportChek. Un bail immobilier visant l'immeuble a été conclu avec Tim Hortons.

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 ajoutés 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 37 748 pieds carrés et est loué en totalité. Parmi ses principaux locataires nationaux, on compte Arby's, Domino's Pizza et Culligan of Canada. 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 Pluss Building, 9401 Franklin Avenue, Fort McMurray (Alberta)

L'immeuble Furniture Pluss 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 Pluss affiche une superficie locative de 21 691 pieds carrés et est loué à 90,4 %. Parmi ses locataires clés, on compte Furniture Pluss, TTM Communications et King LASIK. L'immeuble Furniture Pluss 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, 10360/10320/10210 – 111 Street et 11120 – 100 Avenue, Grande Prairie (Alberta)

Le Gateway Power Centre est un centre commercial à locataires multiples construit en 1998. Il est situé dans un mégacentre populaire de Grande Prairie et a pour locataires piliers London Drugs, Wal-Mart et Save-On Foods. Le mégacentre Gateway Power Centre affiche une superficie locative de 44 527 pieds carrés et est loué à 97,0 % à divers locataires, dont Wholesale Sports, Postes Canada et M & M Meats.

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 140 212 pieds carrés et est loué à 97,6 % à des locataires comme Mark's, 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.

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 20 726 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 Linden Ridge Shopping Centre est un centre commercial composé de huit immeubles construits en 2001, en 2011 et en 2014. Il est situé à l'angle des boulevards Kenaston et McGillivray, deux grandes artères commerciales de Winnipeg, à proximité de 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 187 880 pieds carrés et est loué en totalité. Parmi ses locataires nationaux, on compte The Brick, La Banque TD, Marshalls, PetSmart, SportChek, Dollar Tree et Mongo's Grill. Le centre commercial Linden Ridge compte 1 020 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 5,4 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

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

L'immeuble Linden Ridge Shopping Centre II comprend un bail foncier conclu avec Lowe's qui vise un terrain de neuf acres. Une parcelle supplémentaire de trois acres demeure non aménagée, ce qui pourrait permettre la construction d'un immeuble supplémentaire d'une superficie de 30 000 pieds carrés.

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

Le portefeuille d'immeubles de détail de Minneapolis 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 110 333 pieds carrés, en ne tenant pas compte du magasin Home Depot d'une superficie de 102 862 pieds carrés, qui est situé à Richfield et 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-Saint 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 de Minneapolis s'établit à 82,3 %. Le tableau qui suit présente certaines caractéristiques des immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles de détail de Minneapolis.

Nom de l'immeuble	SLB	Année de construction ou de réaménagement	Principaux locataires
Best Buy Hutchison, 1350 Highway 15 South, Hutchison, Minnesota	25 281	2009	Best Buy
Cambridge Retail Center, 205 Balsam Street North, Cambridge, Minnesota	14 200	2006	-
Home Depot Richfield, 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	2007/2010	Office Max, PetSmart, Inc.

Namao South, 97th Street, Edmonton (Alberta)

Le complexe Namao South est un complexe 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 en totalité. Parmi ses locataires clés, on compte Shoppers Drug Mart, 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 immeuble 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 108 720 pieds carrés, qui est occupée à 94,6 %. 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.

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 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 18 667 pieds carrés et est loué en totalité à des locataires comme la Banque Scotia et Liquor Depot. 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 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 30 449 pieds carrés et est loué en totalité à des locataires d'envergure régionale et nationale 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.

Oakdale Village, 8301-8368 3rd Street North, Oakdale (Minnesota)

L'immeuble Oakdale Village est un centre de commerces de détail qui comprend quatre bâtiments construits en 2005. L'immeuble est situé à Oakdale, une partie de la région métropolitaine des villes jumelles, au Minnesota, et est accessible depuis l'autoroute I-94, une voie de communication importante vers les villes jumelles et le Wisconsin. L'immeuble Oakdale Village affiche une superficie locative de 164 860 pieds carrés et est loué à 98,0 % à une combinaison de locataires qui exercent des activités à l'échelle nationale et régionale. Les locataires clés comprennent Best Buy, HomeGoods Inc. et Guitar Center Stores, Inc. L'immeuble Oakdale Village compte 939 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 5,7 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 en totalité 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.

Pleasant Valley Landing, 6461 Metral Drive, Nanaimo (Colombie-Britannique)

L'immeuble Pleasant Valley Landing est un immeuble de commerces de détail construit en 1999. Il est situé dans la zone commerciale régionale Woodgrove de Nanaimo, faisant partie du principal carrefour commercial de la partie nord de Nanaimo. L'immeuble Pleasant Valley Landing, qui a fait l'objet de réaménagements majeurs en 2015, affiche une superficie locative de 35 098 pieds carrés et est actuellement loué à 16,0 %. L'immeuble Pleasant Valley Landing compte 27 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,0 place par tranche de 1 250 pieds carrés de superficie locative.

Poco Place, 2755 Lougheed Highway, 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 construit en 1980. Le complexe est situé dans le centre de Coquitlam et offre un accès 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 90 701 pieds carrés et est loué à 98,2 % principalement à des locataires nationaux, dont Michaels, Pier 1 Imports, 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, dont le locataire pilier est une épicerie, 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 65 713 pieds carrés et est loué en totalité. Le centre commercial a comme locataire pilier un magasin Sobeys, et un centre de rénovation RONA, de nouveau concept, sert de pôle d'attraction. Les autres locataires clés comprennent Famous Dave's Barbeque, Pet Valu Canada et Fairstone Financial Inc. 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.

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 Real Canadian Superstore et du centre commercial Prairie Mall, ce qui attire une clientèle additionnelle. Le centre commercial Sears Centre affiche une superficie locative de 130 817 pieds carrés et est loué à 15,8 %. Le centre commercial Sears Centre comprend un terrain de plus de 12 acres, ce qui offre des possibilités pour une expansion future. Le centre commercial 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 49 023 pieds carrés, est loué à 85,5 % et son locataire pilier est un Shoppers Drug Mart de nouveau concept. Les autres locataires d'envergure comprennent la Banque Scotia 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.

Shoppes of St. Vital, 1212, 1220 & 1230 St. Mary's Road – Winnipeg (Manitoba)

Le Shoppes of St. Vital est un nouveau centre de commerces de détail situé dans l'un des plus importants quartiers commerciaux de Winnipeg. L'immeuble est adjacent au St. Vital Centre, deuxième plus gros centre commercial régional de Winnipeg, et est également situé près du St. Vital Square, que Artis a acquis en 2010. Le Shoppes of St. Vital affiche une superficie totale de 24 266 pieds carrés et est loué en totalité à différents locataires, dont des détaillants nationaux tels que Wendy's et Original Joe's, ainsi qu'à Assiniboine Credit Union, une importante institution financière régionale. Le Shoppes of St. Vital compte 121 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 5,0 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 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 à Alberta Health Services, qui est son principal locataire. 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.

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 dans l'un des principaux secteurs de commerce de détail de Winnipeg, en face du St. Vital Centre, le deuxième plus grand centre commercial de la ville. Le centre commercial St. Vital Square affiche une superficie locative de 116 353 pieds carrés et est loué à 96,0 % à des locataires de qualité, dont Mark's, Pier 1 Imports, Shoppers Drug Mart, Moore's Clothing et 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.

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

Le centre commercial Strathcona Shoppers Centre est un immeuble de commerces de détail 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 à proximité 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.

Sunridge Pointe, 3333 Sunridge Way NE, Calgary (Alberta)

L'immeuble Sunridge Pointe est un immeuble de commerces de détail 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, lequel appartient également à Artis. L'immeuble Sunridge Pointe affiche une superficie locative de 50 905 pieds carrés et est loué en totalité. L'immeuble Sunridge Pointe 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, 2555 – 32nd Street NE, Calgary (Alberta)

Le Sunridge Spectrum est un complexe de huit immeubles construit entre 2000 et 2001. Cet immeuble est situé à l'angle de Sunridge Boulevard et de 32nd Street et est à proximité du centre commercial Sunridge Mall, un important centre commercial régional et d'autres commerces de détail de renommés comme Costco, Best Buy et RONA. L'immeuble Sunridge Spectrum affiche une superficie locative de 129 366 pieds carrés et est loué à 95,9 %. 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 First Choice Haircutters. L'immeuble 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 à proximité 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 112 248 pieds carrés et est loué à 96,1 % à différents locataires nationaux et régionaux, dont Fairstone Financial Inc., Dollarama et Lammle'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.

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 18 655 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.

Union Crossings II, 1417 East 7th Street – Monticello, MN

Le Union Crossings II est un immeuble de commerces de détail d'une superficie de 23 040 pieds carrés construit en 2014, dont les locataires piliers sont un Super Target et un Home Depot. L'immeuble est loué intégralement par Marshall's et présente une visibilité exceptionnelle depuis l'I-94, et longe l'un des corridors résidentiels qui connaissent la croissance la plus rapide au Minnesota.

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

Le centre commercial Victoria Square est un centre commercial de plusieurs immeubles fermé qui a été construit entre 1982 et 2000 puis réaménagé en 2014. 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 275 568 pieds carrés et est loué à 94,6 % à une combinaison de locataires qui exercent des activités à l'échelle nationale et régionale, 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 5,1 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

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

L'immeuble Visions Building 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 Building affiche une superficie locative de 50 045 pieds carrés et est loué en totalité à Ashley Furniture et à Visions Electronics. L'immeuble Visions Building 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 39 022 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.

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 55 862 pieds carrés et est loué à 70,4 %. Parmi ses locataires clés, on compte Shoppers Drug Mart, Starbucks et Hallmark. Le complexe Winnipeg Square compte 954 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 16,7 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Woodlands 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 63 512 pieds carrés et est loué à 95,6 %. 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

175 Westcreek Boulevard, Brampton (Ontario)

L'immeuble situé au 175 Westcreek Boulevard est un immeuble nouvellement aménagé d'une superficie locative de 130 287 pieds carrés qui est loué à 100,0 % par Brother International Corporation et New Wave Group Canadian Distribution Inc. L'immeuble est situé sur un terrain acquis par Artis en 2011 dans le cadre de l'achat de l'immeuble situé au 201 Westcreek Boulevard.

1110 Pettigrew Avenue, Regina (Saskatchewan)

L'immeuble 1110 Pettigrew Avenue est un immeuble industriel à locataire unique construit en 1984 qui repose sur un terrain de cinq acres. L'immeuble 1110 Pettigrew Avenue affiche une superficie locative de 118 800 pieds carrés, avec un espace de chargement ferroviaire de 7 995 pieds carrés supplémentaires. L'immeuble est loué à 39,1 % par Kohl & Frisch Limited, le plus important distributeur à l'échelle nationale au Canada dans le secteur des soins de santé.

201 Edson Street, Saskatoon (Saskatchewan)

L'immeuble 201 Edson Street est un immeuble industriel à locataire unique construit en 1976 et situé dans le parc industriel CN, qui est adjacent à Circle Drive. L'immeuble 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)

Le 201 Westcreek Boulevard est un immeuble de bureaux et industriel qui occupe un emplacement central à Brampton, 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 de Toronto. L'immeuble 201 Westcreek Boulevard affiche une superficie locative de 298 871 pieds carrés et est loué en totalité à ABB Inc. et à Clarke Transport Inc.

2145-2155 Dunwin Drive, Mississauga (Ontario)

Le 2145-2155 Dunwin Drive est composé d'immeubles de bureaux à usage variable ou industriels de haute qualité construits en 1987. Les immeubles sont situés à proximité de la Queen Elizabeth Way et de l'autoroute 403, ainsi que de l'aéroport international Pearson de Toronto à Mississauga, dans la région du Grand Toronto. Les immeubles affichent une superficie locative totalisant 52 969 pieds carrés et sont loués à 70,3 % par des locataires de qualité, dont Elpis Global Education Inc. et Trillium Dental Laboratory.

2150-2180 Dunwin Drive, Mississauga (Ontario)

Le 2150-2180 Dunwin Drive est composé d'immeubles de bureaux à usage variable ou industriels de haute qualité construits en 1988. Les immeubles sont situés à proximité de la Queen Elizabeth Way et de l'autoroute 403, ainsi que de l'aéroport international Pearson de Toronto à Mississauga, dans la région du Grand Toronto. L'immeuble affiche une superficie locative totale de 76 423 pieds carrés. Le taux d'occupation global du 2150-2180 Dunwin Drive est de 91,0 %. Les principaux locataires sont Eclipse Technology Solutions Inc. et Instrumed Surgical.

2319 Dunwin Drive, Mississauga (Ontario)

Le 2319 Dunwin Drive est un immeuble de bureaux à usage variable ou industriel de haute qualité construit en 1987. L'immeuble est situé à proximité de la Queen Elizabeth Way et de l'autoroute 403, ainsi que de l'aéroport international Pearson de Toronto à Mississauga, dans la région du Grand Toronto. Le 2319 Dunwin Drive affiche une superficie locative totale de 28 345 pieds carrés et est loué à 81,7 %. Les principaux locataires comprennent Utex Scientific Instruments Inc. et Jagwear of Canada Inc.

3M Distribution Facility, 2751 Peddie Road, Milton (Ontario)
LEED NC&MR

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 à proximité 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 industriels et des sciences de la vie.

7499 East Paradise Lane, Scottsdale (Arizona)

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

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

L'immeuble ADT Building est un immeuble de deux étages construit en 1975 et situé à proximité de Memorial Drive, dans le secteur sud-est de Calgary. L'immeuble ADT Building affiche une superficie locative de 30 932 pieds carrés et est loué en totalité à ADT Security Services Canada Inc.

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

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. Le complexe Bower affiche une superficie locative de 125 878 pieds carrés et est loué à 97,1 %. Parmi ses principaux locataires, on compte Kal Tire et Purolator Courier Ltd.

Cargill R&D Building, 14800 28th Avenue, Plymouth, Minnesota

Le Cargill R&D Building est un immeuble industriel ou technique à locataire unique d'une superficie de 106 519 pieds carrés construit en 1987. L'immeuble est loué en totalité à Cargill, Inc. aux termes d'un bail à long terme. Cargill, Inc. utilise l'immeuble pour en faire son centre de recherche et développement national. L'immeuble offre une excellente visibilité depuis le Highway 55 et est situé à quelques minutes de l'I-494, la principale voie de communication de l'ouest de Minneapolis.

Civeo Building, 53021 Range Road 263A, Acheson (Alberta)

L'immeuble Civeo Building est un immeuble industriel à locataire unique de deux étages construit en 2013. L'immeuble est situé à l'ouest d'Edmonton, dans la zone industrielle Acheson du comté de Parkland. La zone industrielle Acheson est bien située le long d'importantes voies d'accès, à savoir, le chemin Yellowhead, l'autoroute 16 et l'autoroute 60. L'immeuble Civeo Building affiche une superficie locative de 71 654 pieds carrés et est loué en totalité à Civeo Premium Camp Services Ltd.

Clearwater Creek Distribution Center, 6870 21st Avenue South, Lino Lakes, Minnesota

L'immeuble Clearwater Creek Distribution Center est un centre de distribution de catégorie A construit en 2017 et doté d'une superficie locative de 402 522 pieds carrés. L'immeuble, qui est situé dans un marché industriel en effervescence, est bien visible de l'autoroute et bénéficie d'accès logistiques stratégiques. L'immeuble Clearwater Creek Distribution Center est loué à 100,0 % à Distribution Alternatives, Inc. aux termes d'un bail à long terme qui viendra à échéance en 2032.

Cliveden Building, 1608 Cliveden Avenue, Delta (Colombie-Britannique)

Le Cliveden Building est composé d'un espace de bureaux réparti sur deux étages ainsi que d'un entrepôt et de locaux de fabrication spacieux, a été construit en 1992 et a été rénové en 2007 et en 2014. L'immeuble a une superficie locative de 145 296 pieds carrés. Tout récemment, l'immeuble a été doté d'une nouvelle salle blanche pouvant convenir à des locataires du secteur des hautes technologies. L'immeuble est loué en totalité au BC Institute of Technology. L'immeuble Cliveden est situé au coeur du quartier industriel d'Annacis Island, dans la région du Grand Vancouver, et est situé à proximité des principaux axes de transport et ponts. Artis possède une participation de 50 % dans l'immeuble Cliveden.

Crosstown North Business Center II, 9210 N Wyoming Avenue, Brooklyn Park, Minnesota

Le Crosstown North Business Center II est un immeuble construit en 1998. Cet immeuble est situé à 14 milles au nord-ouest du centre-ville de Minneapolis dans le sous-marché ouest-nord-ouest, le principal sous-marché de la région métropolitaine des villes jumelles, et fournit un accès facile au Highway 169, au Highway 610 ainsi qu'à l'I-94/I-694. Le Crosstown North Business Center II est situé à proximité de deux autres immeubles que possède Artis, affiche une superficie locative de 67 937 pieds carrés et est loué à 83,1 %.

Crosstown North Business Center VI, 9201 West Broadway, Brooklyn Park, Minnesota

L'immeuble Crosstown North Business Center VI est un immeuble industriel et de bureaux construit en 2000. Cet immeuble est situé à 14 milles au nord-ouest du centre-ville de Minneapolis dans le sous-marché ouest-nord-ouest, le principal sous-marché de la région métropolitaine des villes jumelles. Situé à proximité de deux autres immeubles de Artis, le Crosstown North Business Center VI offre un accès facile au Highway 169, au Highway 610 ainsi qu'à l'I-94/I-694. Le Crosstown North Business Center VI affiche une superficie locative de 72 919 pieds carrés et est loué à 91,0 %.

Portefeuille Graham, différentes villes (Colombie-Britannique, Alberta et Saskatchewan)

Le portefeuille Graham est composé de huit immeubles à locataires uniques qui ont été construits entre 1981 et 2013. Les immeubles qui composent le portefeuille affichent une superficie locative totale de 324 140 pieds carrés, et le portefeuille comprend des terrains excédentaires d'environ 19 acres pour des aménagements futurs. Les immeubles sont loués en totalité et sont situés dans des marchés centraux de la Colombie-Britannique, de l'Alberta et de la Saskatchewan. Artis possède une participation de 75 % dans le portefeuille Graham. Le tableau qui suit présente certaines caractéristiques des immeubles qui composent le portefeuille Graham.

Nom de l'immeuble	SLB	Année de construction ou de réaménagement	Principaux locataires
1903 Turvey Road, Regina, SK	32 168	2012	Graham Construction
4015 Thatcher Avenue, Saskatoon, SK	16 922	1984	Graham Construction
875 57th Street East, Saskatoon, SK	34 435	1982/2007	Graham Construction
850 56th Street East, Saskatoon, SK	25 592	1981/1994	Graham Construction
8404 McIntyre Road NW, Edmonton, AB	82 057	2001/2013	Graham Construction
10909/10835 27th Street SE, Calgary, AB	31 637	1999/2001	Graham Construction
10840 27th Street SE, Calgary, AB	66 954	2008	Graham Construction
7216 Brown Street, Delta, BC	34 375	1991/2008	Graham Construction

Portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto, région du Grand Toronto (Ontario)[1)]

Le portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto est composé de 15 immeubles à locataire unique ou à locataires multiples construits entre 1980 et 1999. Les immeubles du portefeuille affichent une superficie locative totale de 1 047 030 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 99,7 %. 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)	71 653	1987	Chef Works Canada Inc., Innovage Canada LP
35 Valleywood Drive, Markham (Ontario)	61 858	1986	Consumers Packaging Group Inc., Unique Blowmoulding Inc.
150 Britannia Road, Mississauga (Ontario)	40 513	1985	Mississauga Flooring Solutions, Comfort Systems Solution Inc.
150 Dynamic Drive, Scarborough (Ontario)	110 500	1989	Harding Interactive Display Corporation
156 Parkshore Drive, Brampton (Ontario)	150 770	1996	General Cable Company Ltd.
190 Britannia Road, Mississauga (Ontario)	40 970	1984	Super Deal Furniture Gallery, National Foods Ltd.
378-380 Passmore Avenue, Scarborough (Ontario)	90 671	1986	Dynaplas Ltd.

Nom de l'immeuble	SLB	Année de construction ou de réaménagement	Principaux locataires
415 Traders Boulevard East, Mississauga (Ontario)	33 107	1993	Manitoulin Warehousing and Distribution
760 Pacific Road, Oakville (Ontario)	57 932	1990	Ultra Ray Medical Products Inc., Canadian Cancer Society – Oakville, Saint-Gobain Solar Gard Canada, Inc.
1500 Corporate Drive, Burlington (Ontario)	153 784	1997	Sylvite Agri-Services Ltd.
1705 Argentia Road, Mississauga (Ontario)	61 680	1980	Soil Engineers Ltd., Trodat Marking Canada Inc.
2164 Buckingham Road, Oakville (Ontario)	50 297	1997	Dome Production Partnership
2425 Wyecroft Road, Oakville (Ontario)	54 394	1999	VSM Abrasives Canada Inc., Ford Motor Company of Canada Limited
2690 Plymouth Drive, Oakville (Ontario)	40 418	1998	Fourmark Manufacturing Inc.
7075 Financial Drive, Mississauga (Ontario)	28 483	1992	Beckman Coulter Canada LP

[1] Le 6075 Kestrel Road été acquis dans le cadre de l'acquisition du portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto, puis a été vendu.

Portefeuille d'immeubles industriels de l'ouest de la région du Grand Toronto, région du Grand Toronto (Ontario)[1]

Le portefeuille d'immeubles industriels de l'ouest de la région du Grand Toronto est composé de trois immeubles industriels à locataire unique construits entre 1975 et 1985. Les immeubles du portefeuille affichent une superficie locative totale de 250 264 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
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.

1) L'immeuble 15 Blair Drive et l'immeuble 12 Indell Lane ont été acquis dans le cadre de l'acquisition du portefeuille d'immeubles industriels de l'ouest de la région du Grand Toronto, puis ont été vendus.

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

Le 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, un secteur commercial bien établi connu sous le nom de parc industriel d'Inkster, un site se trouvant à quelques minutes de l'autoroute transcanadienne et de l'aéroport international de Winnipeg James Armstrong Richardson. Le centre affiche une superficie locative de 201 164 pieds carrés et est loué en totalité à différents locataires nationaux et régionaux. Parmi ses locataires clés, on compte UPS et Gentek Building Products.

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

L'immeuble Maple Grove Industrial Center a été acquis sous le nom de Caterpillar Building, soit un entrepôt et centre de distribution qui a été construit en 1974. L'immeuble a fait l'objet d'un agrandissement par la construction d'un immeuble de 80 600 pieds carrés en 2012. L'immeuble Maple Grove Industrial Center, 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 I-94. Cet immeuble est loué en totalité à Caterpillar Paving Solutions et à Black Box Resale Services aux termes de baux à long terme.

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 de Saskatoon. 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 Consumer Foods Inc. aux termes d'un bail à long terme qui vient à échéance en 2029.

Maynard Technology Centre, 1930 Maynard Road SE, Calgary (Alberta)
Certifié BOMA BEST

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, Siemens Canada et Ledcor Construction.

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

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, à proximité de Deerfoot Trail et du corridor commercial de 32nd Avenue, ainsi que de l'aéroport international de Calgary. Il comprend un espace d'entreposage et des espaces de bureaux en mezzanine. Le complexe industriel McCall Lake affiche une superficie locative de 87 216 pieds carrés et est loué à 37,5 %.

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 378 377 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 98,9 %. Le tableau qui suit présente certains renseignements sur les immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles industriels Meadowvale Gateway.

Nom de l'immeuble	SLB	Année de construction ou de réaménagement	Principaux locataires
400-450 Matheson, Mississauga (Ontario)	114 845	1980	The Croissant Tree, Shipco Transport Inc.
5100 Timberlea Boulevard, Mississauga (Ontario)	160 265	1980	Raynor Canada Inc.
6616 Campobello Road, Mississauga (Ontario)	29 714	1981	Société canadienne des postes
6700 Campobello Road, Mississauga (Ontario)	21 659	1981	CCI Woodsork Ltd.
6760 Campobello Road, Mississauga (Ontario)	51 894	1981	Gypsum Technologies Inc.

Midtown Business Center, 2305 Walnut Street, Roseville, MN

Le Midtown Business Center est un immeuble industriel, construit en 2014. Situé dans la région des villes jumelles, cet immeuble affiche une superficie locative de 185 407 pieds carrés et est loué en totalité aux termes d'un bail à long terme à St. Jude Medical Cardiology Division.

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

Le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 1re tranche est composé de deux immeubles industriels à locataire unique et à locataires multiples construits entre 1997 et 2006. Les immeubles du portefeuille affichent une superficie locative totale de 242 751 pieds carrés. Les immeubles sont situés dans diverses villes de la région métropolitaine des villes jumelles, où se trouvent de nombreuses sociétés cotées en bourse du classement Fortune 500. La région métropolitaine, plaque tournante du transport, est accessible par l'aéroport international Minneapolis-Saint Paul, ainsi que par des autoroutes interétatiques d'orientation nord-sud et est-ouest. Le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 1re tranche est loué à 83,6 %. Le tableau qui suit présente certains renseignements sur les immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 1re tranche.

Nom de l'immeuble	SLB	Année de construction ou de réaménagement	Principaux locataires
Eagle Creek, 8675 Eagle Creek Parkway, Savage, MN	122 912	2006	Sick, Inc., K.L. Tannehill, Inc., Soligie, Inc.
Parkside, 7300-49th Avenue North, New Hope, MN	119 839	1997	Animal Supply Company, LLC

1) Les immeubles Rogers Distribution Center, Shady Oak, Crosstown North et Northpoint Industrial ont été acquis dans le cadre de l'acquisition de la 1re tranche du portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I, et ont été vendus par la suite.

Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 2e tranche, région métropolitaine des villes jumelles (Minnesota)[1)]

Le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 2e tranche est composé de cinq immeubles industriels à locataire unique et à locataires multiples construits entre 1964 et 2007. Les immeubles du portefeuille affichent une superficie locative totale de 811 177 pieds carrés. Les immeubles sont situés dans la région métropolitaine des villes jumelles, où sont situées de nombreuses sociétés cotées en bourse du classement Fortune 500. La région métropolitaine, plaque tournante du transport, est accessible par l'aéroport international Minneapolis-Saint Paul ainsi que par des autoroutes interétatiques d'orientation nord-sud et est-ouest. Le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 2e tranche est loué à 97,6 %. Le tableau qui suit présente certains renseignements sur les immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 2e tranche.

Nom de l'immeuble	SLB	Année de construction ou de réaménagement	Principaux locataires
Aurora Industrial Center, 2500 Walnut Street, Roseville, MN	130 498	1964/2007	Morton Salt, Inc., J.B. Hunt Transport, Inc., Berger Transfer & Storage, Inc.
Berkshire Distribution Center, 800-1000 Berkshire Lane, Plymouth, MN	209 051	1977	ReTurn, Incorporated, Schu/Marketing Associates, Inc., Temp Excel Properties, LLC, Crown Warehouse & Delivery System, Inc.
Bush Lake Industrial Center, 7400-7490 Bush Lake Road, Edina, MN	103 830	1974	H.M. Cragg Co., Twin City Priduce, Inc.
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 Center, 9208 James Avenue South, Bloomington, MN	217 333	1974	Erik's Bike Shop, Inc., Adair Plastics Corporation, Prosource Wholesale Floorcoverings

[1)] Les immeubles Braemar Business Center, Burnsville Business Center, Corporate Square et Round Lake Business Center ont été acquis dans le cadre de l'acquisition de la deuxième tranche du portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I, et ont été vendus par la suite.

Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis II, région métropolitaine des villes jumelles (Minnesota)[1)]

Le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis II est composé de huit immeubles industriels à locataire unique et à locataires multiples construits entre 1969 et 2006. Les immeubles du portefeuille affichent une superficie locative totale de 1 425 591 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-Saint 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 93,0 %. 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
12th Avenue, 13100 - 12th Avenue, Plymouth, MN	112 504	1977	Value Merchandise International
Edgewood, 2401 Edgewood Avenue South, St. Louis Park, MN	79 070	2004	Lyndly F Opitz & Associates, Inc., Coolibar, Inc.
Energy Park, 1930 Energy Park Drive, St Paul, MN	250 000	1991	Interline Brands, Inc., TVI, Inc.
Humboldt, 2601-49th Avenue North, Minneapolis, MN	128 846	2006	Pinta Foamtec, Inc., Cinequipt, Inc., ThyssenKrupp Elevator Corp.
Industrial Park Business Center, 13310 Industrial Park Boulevard, Plymouth, MN	113 054	1969/1990	Leaf Industries, Inc., Sky Zone, Harkraft, Inc., Air Cleaning Technology Inc.
Mid City South East, 451 Industrial Boulevard East, Minneapolis, MN	167 879	1972	Trend Enterprises, Inc., Midwest Hardwood Corporation
Mid City South West, 451 Industrial Boulevard West, Minneapolis, MN	169 686	1972	Viking Electric Supply, Inc.
Pilot Knob, 2360 Pilot Knob, Mendota Heights, MN	404 552	1980	US Venture, Inc., Group O, Inc.

[1] Les immeubles Lunar Pointe et Eagan Industrial ont été acquis dans le cadre de l'acquisition du portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis II, et ont été vendus par la suite.

Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis III, région métropolitaine des villes jumelles (Minnesota)[1]

Le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis III est composé de trois immeubles à locataire unique et à locataires multiples construits entre 2001 et 2007. Les immeubles du portefeuille affichent une superficie locative totale de 297 420 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-Saint Paul ainsi que par des autoroutes interétatiques d'orientation nord-sud et est-ouest. Le taux d'occupation dans le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis III est de 97,9 %. Le tableau qui suit présente certains renseignements sur les immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis III.

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	78 832	2007	ID Wholesaler, Marco, Inc.
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.

[1] L'immeuble France Avenue Business Park I a été acquis dans le cadre de l'acquisition du portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis III, et a été vendu par la suite.

Park Lucero Phase I, 200, 330 & 340 E. Germann Road, Gilbert, Arizona

Le Park Lucero Phase I est un complexe industriel situé à Gilbert qui a été aménagé en 2015 et qui est composé de trois immeubles ayant une superficie locative de 208 513 pieds carrés. La construction de deux phases supplémentaires pour cet aménagement est en cours. Lorsqu'il sera complété, on prévoit que Park Lucero comptera une superficie locative d'environ 580 000 pieds carrés répartie dans un total de six immeubles industriels de nouvelle génération. L'immeuble Park Lucero Phase I est loué en totalité à différents locataires d'envergures nationale et régionale.

Park Lucero Phase III, 13914-13952 E. Germann Road, Gilbert, Arizona

L'immeuble Park Lucero Phase III est un immeuble industriel nouvellement aménagé d'une superficie de 146 832 pieds carrés. L'immeuble Park Lucero Phase III fait partie d'un projet d'aménagement à phases multiples situé à Gilbert et est loué en totalité par Silent-Aire USA Inc. aux termes d'un bail à long terme qui viendra à échéance en 2027.

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^{o} 2, une importante artère desservant la province de l'Alberta. L'immeuble Pepco est composé principalement d'espaces pour des ateliers industriels, d'un petit bureau et d'un atelier 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'I-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 américain, différentes villes (Arizona et Colorado)

Le portefeuille d'immeubles industriels américain est composé de trois immeubles à locataires multiples construits entre 1986 et 2006. Leur supercifie locative totalise 377 956 pieds carrés. Ces immeubles, dont le taux d'occupation est de 99,0 %, sont situés dans des marchés centraux de la région du Grand Phoenix, en Arizona, et de la région du Grand Denver, au Colorado. Le tableau qui suit présente certains renseignements sur les immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles industriels américain.

Nom de l'immeuble	SLB	Année de construction ou de réaménagement	Principaux locataires
Rocky Mountain Business Center, 13250 E. Smith Road, Aurora, Colorado	137 595	2006	Advance Stores Company, Inc., Butler Animal Health Supply LLC, PetroChoice Dynamo LLC
Roosevelt Commons, 2631 S. Roosevelt Street, Tempe, Arizona	160 632	1986	ABM Janitorial Services-South Central, Inc., BakeMark USA LLC, Holocom, Inc.
Superstition Springs, 1350 S. Clareview Avenue, Mesa, Arizona	79 729	1996	Diamondback Gymnastics, Inc., Mygrant Glass Company, Inc., USXTRA Umbrella, LLC

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

Le portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg I est composé de 16 immeubles industriels à locataire unique et à multiples locataires qui ont été construits entre 1958 et 2015. Les immeubles qui composent le portefeuille affichent une superficie locative totale de 898 768 pieds carrés. Les immeubles sont situés principalement dans la zone industrielle de St. James, dans le nord-ouest de Winnipeg, secteur industriel bien établi qui compte un nombre important d'entreprises de camionnage et de distribution en raison de sa proximité à l'aéroport international James Armstrong Richardson 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 I est loué à 95,7 %. Le tableau qui suit présente certains détails sur les immeubles du portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg I.

Nom de l'immeuble	SLB	Année de construction ou de réaménagement	Principaux locataires
100 Omands Creek Boulevard, Winnipeg, MB	50 400	1980	Cascades Recovery Inc.
1093 Sherwin Road, Winnipeg, MB	175 000	1964/1979	Reliance Products Ltd.
1475 King Edward Street, Winnipeg, MB	4 600	1961	Kinosao Sipi Development Corp.
1499-1501 King Edward Street & 1000-1020 Powell Avenue, Winnipeg, MB	27 200	1962	Prime Fasteners (Manitoba) Limited
1595 Buffalo Place, Winnipeg, MB	68 476	1963/2000	Acklands-Grainger Inc.
1681-1703 Dublin Avenue, Winnipeg, MB	21 875	1973	McCuaig Solutions Corp, Betco Ltd.
1717 Dublin Avenue, Winnipeg, MB	30 405	1963	St. James Volkswagen, OMT Technologies Inc.
1810 Dublin Avenue, Winnipeg, MB	21 840	1962/1994	Anchor Construction Industrial Products
1832 King Edward Street, Winnipeg, MB	73 819	1977/1979	IGT, Prairie Fireplaces, Pittsburgh Glassworks, SureVoid Products
2110-2130 Notre Dame Avenue, Winnipeg, MB	52 879	1968/1974/2017	Amphenol Technical Products
27-81 Plymouth Street, Winnipeg, MB	91 345	1976/1997	Supremex Inc., Epak Inc.
500 Berry Street, Winnipeg, MB	8 084	1958	Ideal Sharpening
530-538 Berry Street, Winnipeg, MB	10 720	1967	Stanley Security Solutions Canada
850 Empress Street, Winnipeg, MB	25 636	1971	-
951-977 Powell Avenue, Winnipeg, MB	54 352	1965/1968	Ducks Unlimited, Jet Equipment & Tools
Inkster Business Centre, 1750 Inkster Boulevard, Winnipeg, MB	182 137	1970/1975	R.S. Distribution Services

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

Le portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg II est composé de 12 immeubles industriels à locataire unique et à multiples locataires qui ont été construits entre 1972 et 2008. Les immeubles qui composent le portefeuille affichent une superficie locative totale de 612 662 pieds carrés. Les immeubles sont situés principalement dans la zone industrielle de St. James, dans le nord-ouest de Winnipeg, secteur industriel bien établi qui compte un nombre important d'entreprises de camionnage et de distribution en raison de sa proximité à l'aéroport international James Armstrong Richardson 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 II est loué à 95,1 %. Le tableau qui suit présente certains détails sur les immeubles du portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg II.

Nom de l'immeuble	SLB	Année de construction ou de réaménagement	Principaux locataires
120-144 Bannister Road, Winnipeg, MB	32 000	1974	Red River College
1420 Clarence Avenue, Winnipeg, MB	16 725	1987	Chura Sales Ltd., Manitoba Home Builders
1431 Church Avenue, Winnipeg, MB	51 497	1972	National Energy Equipment Inc.
1658-1680 Church Avenue, Winnipeg, MB	91 314	1975	Great West Life Assurance, West Heat Industries
2061 & 2065 Logan Avenue, Winnipeg, MB	51 227	1979	Brisas Transport Inc., Lucky Supermarket
801 Century Street, Winnipeg, MB	64 208	2008	Manitoba Public Insurance, Kid City Inc.
8-30 Plymouth Street, Winnipeg, MB	36 999	1974	Laird Plastics Canada Inc., Marantz & Sons Ltd.
Poplar Industrial Park, 1249 Clarence Avenue, Winnipeg, MB	70 655	1976-1979	MFI Food Canada, Smartrend Supply Ltd.
Prudential Business Park 1, 117 King Edward Street, Winnipeg, MB	42 486	1978-1979	JCA Industries Inc., Worldpac Canada Inc.
Prudential Business Park 2, 530 Century Street, Winnipeg, MB	39 617	1978-1979	SCE Lifeworks Inc., Labatt Breweries of Canada
Prudential Business Park 3, 550 Century Street, Winnipeg, MB	48 131	1978-1979	Travaux publics et services gouvernementaux, BDI Canada Inc.
West Logan Place, 2073 Logan Avenue, Winnipeg, MB	67 803	2002	Conquest Equipment Corporation, William F. White International

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

L'immeuble WSP Building 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 est également propriétaire. L'immeuble WSP Building affiche une superficie locative de 17 087 pieds carrés et est loué à 84,8 % principalement à WSP Canada Inc.

DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DU CAPITAL

Le texte suivant correspond à une description générale de la structure du capital de Artis au 31 décembre 2017 et doit être lu à la lumière de l'acte de fiducie pertinent, dans le cas des débentures, ou 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. Il est possible d'obtenir des exemplaires de ces documents sur le site Web de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

Prêts hypothécaires et autres financements garantis par les immeubles

La majorité des actifs de 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 de Artis (exception faite des emprunts relatifs aux débentures convertibles) est limité à 70 % de la valeur comptable brute. Au 31 décembre 2017, le coefficient de cet endettement par rapport à la valeur comptable brute s'établissait à 47,9 %.

Au 31 décembre 2017, le ratio des prêts hypothécaires et des prêts garantis par rapport à la valeur comptable brute s'établissait à 31,9 % (compte tenu des soldes détenus dans le cadre des arrangements de coentreprise de la FPI). Le ratio de l'endettement à long terme et des emprunts bancaires, majoré de la valeur comptable de l'ensemble des débentures en cours et du passif au titre

des actions privilégiées par rapport à la valeur comptable brute s'établissait à 49,3 % (compte tenu des soldes détenus dans le cadre des arrangements de coentreprise de la FPI).

Échéancier des prêts hypothécaires[1)]

(*en milliers*)

Exercice terminé le 31 décembre	Échéances des dettes	% du capital	Remboursements prévus du capital des dettes en cours	Remboursement annuel du capital total	Taux d'intérêt moyen pondéré sur le solde dû à l'échéance
2018	309 224 $	20,7 %	43 167 $	352 391 $	3,57 %
2019	263 949	17,7 %	40 586	304 535	3,93 %
2020	146 689	9,8 %	33 613	180 302	3,82 %
2021	340 517	22,8 %	23 834	364 351	3,60 %
2022	187 630	12,6 %	17 793	205 423	3,66 %
2023 par la suite	245 229	16,4 %	69 843	315 072	3,99 %
Total	**1 493 238 $**	**100,0 %**	**228 836 $**	**1 722 074 $**	**3,74 %**
Durée moyenne pondérée à l'échéance (en années)					3,6
Emprunt à taux variable non couvert au 31 décembre 2017					17,1 %

1) Compte tenu de la dette détenue aux termes des arrangements de coentreprise

Facilités de crédit

La FPI a conclu les facilités de crédit renouvelables d'un montant global de 500 000 000 $ qui peuvent être utilisées pour les besoins généraux de l'entreprise et les besoins du fonds de roulement, le financement à court terme d'acquisition d'immeubles de placement et l'émission de lettres de crédit. La FPI peut prélever des montants libellés en dollars canadiens ou en dollars américains sur les facilités de crédit renouvelables. La première tranche des facilités de crédit renouvelables d'un montant de 300 000 000 $ viendra à échéance le 15 décembre 2018. La deuxième tranche des facilités de crédit renouvelables viendra à échéance le 29 avril 2021. Les montants en dollars canadiens prélevés sur les facilités de crédit renouvelables portent intérêt au taux préférentiel majoré de 0,70 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 %, et les montants en dollars américains prélevés sur les facilités de crédit renouvelables portent intérêt au TIOL majoré de 1,70% ou au taux de base américain majoré de 0,70 %. Au 31 décembre 2017, la FPI avait prélevé un montant de 438 383 250 $ sur les facilités de crédit renouvelables.

Conformément à la quatrième version modifiée des facilités de crédit renouvelables intervenue en date du 13 février 2017 entre Artis et ses filiales applicables, les prêteurs et l'agent administratif, la convention relative aux facilités de crédit renouvelables a été modifiée pour permettre à Artis de conclure certaines conventions de couverture admissibles et pour ajouter certaines filiales de Artis à titre de garants dans le cadre des facilités de crédit renouvelables.

La FPI a conclu les facilités de crédit non renouvelables d'un montant global de 300 000 000 $ qui peuvent être utilisées pour les besoins généraux de l'entreprise et les besoins du fonds de roulement, l'acquisition d'immeubles et le financement de travaux d'aménagement. La première tranche de ces facilités de crédit d'un montant de 150 000 000 $ viendra à échéance le 6 juillet 2022. La deuxième facilité de crédit viendra à échéance le 18 juillet 2022. Les montants prélevés sur les facilités de crédit non renouvelable portent intérêt au taux respectif de 3,57 % et 3,50 %. Au 31 décembre 2017, la FPI avait prélevé un montant de 300 000 000 $ sur les facilités de crédit non renouvelables.

Conformément aux facilités de crédit renouvelables et aux facilités de crédit non renouvelables, la FPI doit conserver un ratio de sa dette consolidée par rapport à la valeur comptable brute consolidée d'au plus 65 %, un ratio de sa dette garantie consolidée par rapport à la valeur comptable brute d'au plus 50 %, un coefficient du BAIIA consolidé par rapport au service de la dette d'au moins 1,4, une participation des porteurs de parts qui ne saurait être inférieure à la somme de 1 700 000 000 $ et de 75 % du produit net tiré de placements de titres de participation réalisés après la date de la convention relative aux facilités de crédit renouvelables, un coefficient de la valeur des fonds non engagés par rapport à la dette non garantie consolidée d'au moins 1,4 et un coefficient du

BAIIA consolidé par rapport aux intérêts débiteurs consolidés d'au moins 1,65. Au 31 décembre 2017, la FPI respectait ces exigences.

Débentures non garanties de premier rang

Au 31 décembre 2017, une série de débentures non garanties de premier rang de Artis étaient en cours, soit les débentures de série A, d'un capital global de 200 000 000 $.

Débentures de série A

Capital par débenture de série A :	1 000,00 $
Nombre de débentures de série A émises :	200 000
Capital global initial émis :	200 000 000 $
Date d'échéance :	27 mars 2019
Taux d'intérêt :	3,753 % par année

Les débentures de série A sont des obligations non garanties de premier rang de Artis et ne peuvent être converties en parts.

Engagements

Conformément à l'acte de fiducie relatif aux débentures de série A, Artis doit maintenir un coefficient du BAIIA consolidé par rapport aux intérêts débiteurs consolidés d'au moins 1,65, un ratio de la dette consolidée par rapport aux actifs totaux d'au plus 65 % et une participation rajustée des porteurs de parts d'au moins 300 000 000 $. Au 31 décembre 2017, Artis respectait ces exigences.

Droit de rachat

Les débentures de série A sont rachetables au gré de Artis, en totalité ou en partie, à tout moment sur paiement d'un prix de rachat correspondant au plus élevé des montants entre : (i) le rendement des obligations du gouvernement du Canada, majoré de 0,50 %; et (ii) la valeur nominale, majorée des intérêts courus et impayés, sur préavis d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours.

Droit de vente advenant un changement de contrôle

Advenant un changement de contrôle par suite de l'acquisition du contrôle des voix rattachées à 50 % ou plus des parts par une personne ou par un groupe de personnes, agissant individuellement ou de concert, les porteurs de débentures de série A auront le droit de demander à Artis de racheter leurs débentures de série A, en totalité ou en partie, à un prix correspondant à 101 % du capital des débentures de série A, majoré des intérêts courus impayés.

Parts privilégiées et parts

Les participations véritables dans Artis seront réparties entre deux catégories de parts et représentées par de telles parts, qui sont décrites et désignées respectivement comme des « parts privilégiées » et des « parts », qui 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 2017, quatre séries de parts privilégiées de Artis étaient en circulation, soit les parts de série A, les parts de série C, les parts de série E et les parts de série G.

Parts privilégiées

Artis est autorisée à émettre un nombre illimité de parts privilégiées pouvant être émises en un nombre illimité de séries. Au 31 décembre 2017, l'émission de parts de huit séries de parts privilégiées de Artis était autorisée et des parts de quatre séries de

parts privilégiées de Artis étaient en circulation, soit les parts de série A, les parts de série C, les parts de série E et les parts de série G.

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 relatives à leur déclaration par les fiduciaires. Le taux de distribution a été rajusté le 1er octobre 2017, et le sera 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 2022, 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 2022, 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 Web 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 Web 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 Web 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 les fiduciaires de 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 Web 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 Web 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 Web de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

Parts de série G

Les parts de série G confèrent à leurs porteurs le droit de recevoir des distributions préférentielles fixes cumulatives, payables le dernier jour des mois de janvier, d'avril, de juillet et d'octobre de chaque année, sous les réserves d'usage quant à leur déclaration par les fiduciaires, pour la période initiale d'environ sept ans qui se terminera le 31 juillet 2019. Le taux de distribution sera rajusté le 31 juillet 2019, 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 G. Les parts de série G pourront être rachetées par Artis, à son gré, le 31 juillet 2019, puis le 31 juillet tous les cinq ans par la suite. Les porteurs de parts de série G auront le droit de faire reclasser la totalité ou une partie de leurs parts de série G en parts de série H, sous réserve de certaines conditions énoncées dans le certificat des modalités des parts privilégiées relatif aux parts de série G, le 31 juillet 2019, puis le 31 juillet tous les cinq ans par la suite. Pour obtenir les caractéristiques précises des parts de série G, veuillez vous reporter au certificat des modalités des parts privilégiées relatif aux parts de série G, dont il est possible d'obtenir un exemplaire sur le site Web de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

Parts de série H

Les parts de série H confèrent à leurs porteurs le droit de recevoir des distributions préférentielles variables cumulatives, payables le dernier jour des mois de janvier, d'avril, de juillet et d'octobre 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 H. Pour obtenir les caractéristiques précises des parts de série H, veuillez vous reporter au certificat des

modalités des parts privilégiées relatif aux parts de série H, dont il est possible d'obtenir un exemplaire sur le site Web de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

Parts

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

i. le droit à une voix à chaque assemblée des porteurs de parts;

ii. 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;

iii. le droit de prendre part aux distributions de l'actif net de Artis en cas de résiliation ou de dissolution de 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.

Questions d'ordre fiscal

Le revenu et les gains imposables nets de 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 participation dans le capital et de la déclaration de fiducie – Restrictions applicables à la propriété par des non-résidents ».

Notation

Au 31 décembre 2017, le dernier rapport diffusé par DBRS a confirmé la note attribuée aux débentures de série A.

Les notes à long terme attribuées par DBRS représentent son opinion quant au risque de défaillance; c'est-à-dire le risque qu'un émetteur manque à ses obligations financières, conformément aux modalités d'émission de l'obligation en question. Les notes de crédit à long terme attribuées par DBRS varient de « AAA » (note généralement attribuée aux titres de la plus haute qualité) à « D » (note généralement attribuée aux titres qui sont ou seront vraisemblablement en situation de défaut dans un proche avenir ou aux obligations qui sont confrontées à un contexte boursier difficile). La note « BBB » attribuée par DBRS à une obligation à long terme occupe le quatrième rang après les notes « AAA », « AA » et « A » et représente, de l'avis de DBRS, un crédit d'une qualité adéquate. La capacité de règlement des obligations financières est jugée acceptable. Selon DBRS, les obligations dont la note est « BBB » pourraient être sensibles aux événements futurs. À l'exception des notes « AAA » et « D », toutes les notes attribuées par DBRS comportent les sous-catégories (élevé) et (faible). L'ajout « (élevé) » ou « (faible) » indique la position relative au sein de la catégorie.

DBRS a cinq catégories d'actions privilégiées pour lesquelles elle attribuera une note. La note « Pfd-3 » est la troisième catégorie la plus élevée que DBRS peut attribuer aux actions privilégiées. Selon DBRS, les actions privilégiées qui reçoivent la note « Pfd-3 » ont une bonne qualité de crédit et bien que la protection des distributions et du capital demeure acceptable, l'émetteur est plus sensible aux changements défavorables de la conjoncture financière et économique, et il pourrait être exposé à d'autres conditions défavorables qui amoindrissent la protection de l'obligation. Les notes Pfd-3 correspondent habituellement aux sociétés dont la note attribuée à leurs obligations de premier rang se situe dans la limite supérieure de la catégorie de notation « BBB ». Les mentions « élevé » et « faible » peuvent servir à indiquer la position relative du crédit au sein d'une catégorie donnée.

À l'exception des frais habituels dans le cours normal des activités, Artis n'a effectué aucun autre paiement en faveur de DBRS pour tout autre service fourni à Artis par DBRS au cours des deux derniers exercices terminés.

Les notes sont conçues pour fournir aux investisseurs une évaluation indépendante de la qualité du crédit d'une émission ou d'un émetteur de titres et ne se prononcent pas sur le caractère adéquat de titres donnés pour un investisseur précis. Il se pourrait que les notes ne tiennent pas compte de l'incidence éventuelle de tous les risques sur la valeur des titres. Une note ne constitue pas une recommandation d'acheter, de vendre ou de conserver des titres et peut être révisée ou retirée à tout moment par l'agence de notation. Il est recommandé aux investisseurs éventuels de consulter l'agence de notation en cause pour connaître l'interprétation qu'il faut donner aux notes et les incidences de ces notes.

Régime de réinvestissement des distributions

Le 13 janvier 2017, Artis a annoncé la suspension du régime de réinvestissement des distributions jusqu'à nouvel ordre. Le régime de réinvestissement des distributions donnait 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 recevaient 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. Avec prise d'effet pour les distributions ultérieures au 1er janvier 2016 jusqu'à la suspension du régime de réinvestissement des distributions le 13 janvier 2017, le nombre de parts reçues par les participants au régime de réinvestissement des distributions équivalait à 103 % du montant des distributions au comptant réinvesties. Le régime de réinvestissement des distributions permettait 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 en cause. Si Artis choisit de rétablir le RRD, les porteurs de parts qui y avaient adhéré au moment de sa suspension et qui y adhéreront toujours au moment de son rétablissement verront leur participation au RRD automatiquement rétablie.

Régime de droits des porteurs de parts

L'adoption du régime de droits a été approuvée initialement le 16 mai 2008 par les porteurs de parts et il a été renouvelé aux assemblées annuelles et extraordinaires des porteurs de parts qui se sont tenues le 19 mai 2011, le 19 juin 2014 et le 15 juin 2017. 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 de 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 approprié, 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 actuellement 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.

Régime incitatif fondé sur des titres de participation

Artis a adopté le régime incitatif conformément auquel elle est autorisée à émettre des options d'achat de parts, des parts différées, des parts incessibles (qui peuvent comporter des critères de rendement) et des parts à remboursement échelonné en faveur de participants admissibles dont, selon le type d'attribution, des fiduciaires, des dirigeants et des employés de Artis. Les fiduciaires qui ne sont pas des employés, des dirigeants ou des fournisseurs de services de Artis n'ont pas le droit de recevoir des options d'achat de parts dans le cadre du régime incitatif. De plus, seuls les fiduciaires ont le droit de recevoir des parts différées dans le cadre du régime incitatif. Le nombre de parts visées par des attributions faites dans le cadre du régime incitatif, ou rattachées à de telles attributions, est limité à 8 500 000, compte tenu des options d'achat de parts et des parts incessibles en circulation à la date de l'adoption du régime incitatif. En outre, le nombre de parts sous-jacentes aux options d'achat de parts attribuées dans le cadre du régime incitatif, ou régi par celui-ci, se limite à 4 000 000, compte tenu des options d'achat de parts en cours à la date de l'adoption du régime incitatif.

Le régime incitatif a été approuvé par les porteurs de parts le 19 juin 2014. Il est possible d'en obtenir un exemplaire sur le site Web de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

Reconduction de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 14 décembre 2017, Artis a annoncé qu'elle reconduisait son offre publique de rachat dans le cours normal des activités dans le cadre de laquelle Artis peut racheter jusqu'à 13 314 337 parts (soit 10 % de la capitalisation boursière de 133 143 374 parts au 7 décembre 2017) pendant la période allant du 17 décembre 2017 au 16 décembre 2018 ou à une date antérieure si Artis rachète le nombre maximal de parts autorisées dans le cadre de l'offre. À ce jour, Artis n'a racheté aucune de ses parts dans le cadre de cette offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

FAITS NOUVEAUX

Le texte qui suit est un sommaire de certains faits nouveaux mettant en cause Artis qui sont survenus depuis le 31 décembre 2017.

Activités de refinancement et remboursement de la dette

Depuis le 31 décembre 2017, Artis a reçu un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 16 110 000 $ US et a remboursé un prêt hypothécaire qui venait à échéance d'un montant de 21 541 596 $. Artis a également remboursé des montants nets de 169 000 000 $ et de 21 000 000 $ US sur le solde de ses facilités de crédit renouvelables.

Acquisitions et dispositions

Disposition réalisée

Le 23 janvier 2018, Artis s'est départie de l'immeuble Humana, un immeuble de bureaux d'une superficie de 106 418 pieds carrés situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, pour un prix de vente de 19,1 millions de dollars américains, ce qui représentait un taux de capitalisation de 6,0 %.

Acquisition projetée

Artis a conclu une convention inconditionnelle visant l'acquisition d'un projet d'aménagement d'immeubles de bureaux personnalisés en deux phases situé dans la région métropolitaine des villes jumelles, au Minnesota. Il est prévu que le projet affichera une superficie totale de 385 000 pieds carrés répartie sur un terrain de 30 acres et le projet est loué en totalité par Prime Therapeutics, gestionnaire de prestations pour médicaments dans le cadre de régimes d'assurance pour soins médicaux, pour des employeurs ainsi que pour des programmes gouvernementaux. Artis acquerra chaque phase lorsqu'elle sera terminée pour un prix d'achat total de 98,5 millions de dollars américains, ce qui représente un taux de capitalisation initial de 6,2 % et un taux de capitalisation moyen de 7,2 % sur la durée du bail, qui s'étendra sur 15,5 ans.

Placement de parts privilégiées

Le 31 janvier 2018, Artis a réalisé un placement de 5 000 000 de parts de série I, au prix de 25,00 $ chacune, pour un produit brut de 125 000 000 $.

Placement de débentures de série B

Le 7 février 2018, Artis a réalisé un placement de débentures de série B pour un produit brut de 200 000 000 $.

Avis de rachat de parts de série C

Le 22 février 2018, Artis a avisé les porteurs de parts de série C de son intention de racheter la totalité des parts de série C en circulation avec prise d'effet le 31 mars 2018.

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 rattachés 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 de Artis en cas de liquidation ou de dissolution de 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 rattachés 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 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 ce qui suit à l'égard de la série 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 toute autre série de parts privilégiées et, s'il y a lieu, la façon 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 de 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 de 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.

Au 31 décembre 2017, l'émission de parts privilégiées de huit séries de parts privilégiées était autorisée (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, les parts de série F, les parts de série G et les parts de série H). Se reporter à la rubrique « Description de la structure du capital ». Artis a autorisé l'émission des parts de série I et des parts de série J avec prise d'effet le 31 janvier 2018, et a réalisé un appel public à l'épargne visant des parts de série I à la même date. Artis a également donné un avis de rachat des parts de série C avec prise d'effet le 31 mars 2018. Se reporter à la rubrique « Faits nouveaux ».

Propriété en common law des actifs de Artis

La propriété en common law des actifs de Artis ainsi que le droit de mener les activités de 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 actifs de 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 d'audit et le comité de la 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 de fiducie

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 auditeurs de 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 pouvant être apportées à la déclaration de fiducie »), de procéder à la vente ou au transfert de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs de Artis (autrement que dans le cadre d'une réorganisation interne des actifs de Artis, telle qu'approuvée par les fiduciaires) et d'effectuer la dissolution de 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 auditeurs de 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 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 de fiducie peuvent être négociées à l'occasion :

a) l'élection ou la révocation des fiduciaires;

b) la nomination, l'approbation ou la révocation des auditeurs de 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 actifs de Artis en totalité ou en quasi-totalité (toutefois, il demeure entendu que Artis aura le droit de transférer la totalité ou une partie de ses actifs à une entité sous le contrôle de Artis dans le cadre d'une restructuration interne de Artis et que ce transfert ne nécessitera pas l'approbation des porteurs de parts de fiducie ayant droit de vote);

f) la dissolution de Artis.

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

Outre les droits de vote que pourrait prévoir le certificat des modalités des parts privilégiées applicable qui pourraient être invoqués advenant le défaut de 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 suivantes exigent, pour être apportées à la déclaration de fiducie, 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 rattachées 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 d'une série donnée.

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 ou de ces porteurs de parts privilégiées, selon le cas, selon les modalités offertes par l'initiateur, soit à la juste valeur des parts de ces porteurs ou des parts privilégiées de la série en cause, selon le cas.

Émission de parts de fiducie

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.

Restrictions applicables 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 de 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 pouvant être apportées à la déclaration de fiducie

La déclaration de fiducie peut être modifiée à l'occasion. Certaines modifications (y compris la dissolution de 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 avec 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 transferts 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 rattachés aux 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 de 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 de fiducie;

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 de Artis et vente de la quasi-totalité des actifs

Artis a été établie pour une durée indéterminée. Aux termes de la déclaration de fiducie, la dissolution de Artis ou encore la vente ou le transfert de ses actifs en totalité ou en quasi-totalité (autrement que dans le cadre d'une réorganisation interne des actifs de 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 relatives aux 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 privilégies 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.

Malgré 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 non versée 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 cette distribution et chaque certificat représentant le nombre de parts en circulation avant la distribution sera réputé représenter le même nombre de parts après la distribution et le regroupement des parts.

Questions d'ordre fiscal

Dans le calcul du revenu net de 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 de Artis pour une année d'imposition de 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 débentures de série A, 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 ou les intérêts sur les débentures de série A.

Antécédents de distribution

Le texte qui suit est un résumé des distributions antérieures déclarées et versées sur les parts et les parts privilégiées au cours des trois derniers exercices terminés.

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2015, 2016 et 2017, Artis a déclaré une distribution mensuelle payable sur les parts s'établissant à 0,09 $ par part, soit 1,08 $ par part par année.

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2015 et 2016 et les trimestres terminés le 31 mars 2017, le 30 juin 2017 et le 30 septembre 2017, Artis a déclaré une distribution trimestrielle payable sur les parts de série A s'établissant à 0,328125 $ par part de série A, soit 1,3125 $ par part de série A par année. Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2017, Artis a déclaré une distribution trimestrielle payable sur les parts de série A s'établissant à 0,35875 $ par part de série A, soit 1,4155 $ par part de série A par année.

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2015, 2016 et 2017, Artis a déclaré une distribution trimestrielle payable sur les parts de série C s'établissant à 0,328125 $ par part de série C, soit 1,3125 $ par part de série C par année.

Au cours des exercices terminés les 31 décembre 2015, 2016 et 2017, Artis a déclaré une distribution trimestrielle en espèces payable sur les parts de série E de 0,296875 $ par part de série E, soit 1,1875 $ par part de série E par année.

Au cours des exercices terminés les 31 décembre 2015, 2016 et 2017, Artis a déclaré une distribution trimestrielle en espèces payable sur les parts de série G de 0,3125 $ par part de série G, soit 1,25 $ par part de série G par année.

FACTEURS DE RISQUE

Il existe certains risques inhérents aux activités de 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 risques liés à la cybersécurité, 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 au 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 débentures, les risques de dilution, les risques liés à la responsabilité des porteurs de parts, les risques liés au défaut d'obtenir du financement supplémentaire, les risques liés aux conflits d'intérêts éventuels, l'évolution de la législation et le changement de fiduciaires. Plus particulièrement, les acquisitions projetées décrites dans les présentes ou dans les documents intégrés par renvoi dans les présentes sont, dans certains cas, assorties de conditions qui pourraient ne pas être remplies, et rien ne garantit que ces acquisitions seront réalisées.

Certains de ces risques sont décrits ci-dessous.

Propriété de biens immobiliers

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'inoccupation des immeubles producteurs de revenu composant le portefeuille de Artis. Si un grand nombre de locataires étaient incapables de faire face à leurs engagements aux termes de leurs baux, le rendement financier de 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 subis 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 de 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 de Artis.

Les immeubles de la FPI sont situés dans cinq provinces canadiennes et dans six États américains. Les immeubles de 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.

Risques liés au financement par emprunt

Artis sera assujettie aux risques associés au financement par emprunt. Rien ne garantit que 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 de 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.

Fluctuation des taux d'intérêt

Artis sera assujettie aux risques de taux d'intérêt liés à ses facilités 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.

Risques associés 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 de 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 de 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 de 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 de 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'inoccupation des immeubles de Artis aurait probablement des incidences défavorables sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Artis.

Règles relatives aux EIPD

La Loi de l'impôt renferme les règles relatives aux EIPD, qui s'appliquent aux fiducies de revenu cotées en bourse, sauf si la fiducie 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. La direction de Artis est d'avis que 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 2018 et a l'intention de faire en sorte que Artis puisse se prévaloir de l'exception visant les FPI à tout moment dans l'avenir. Toutefois, rien ne garantit que 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 2018 ou au cours des années ultérieures, de sorte que 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 de Artis, notamment la tranche de ses distributions qui constitue du bénéfice et la tranche qui constitue des remboursements de capital.

De plus, 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 que Artis sera en mesure de maintenir la tranche actuelle des distributions qui est considérée comme un remboursement de capital non imposable.

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. Les fiducies à capital fixe doivent également respecter certains critères techniques liés à leurs investissements et à leur revenu.

À la date de la présente notice annuelle, la direction de Artis a l'intention de s'assurer que 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'Agence du revenu du Canada. Rien ne garantit que 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'Agence du revenu du Canada, ne seront pas modifiées d'une manière qui soit désavantageuse pour Artis ou ses porteurs de titres.

La FPI exerce ses activités aux États-Unis par l'intermédiaire de trois FPI américaines (Artis US Holdings Inc., Artis US Holdings II, LLC et Artis US Holdings III, LLC), dont le capital est principalement financé par la FPI et provient d'actions ordinaires, de créances sous forme de billets en faveur de la FPI et d'actions privilégiées. Si l'Internal Revenue Service (l'« **IRS** ») ou un tribunal compétent devait établir que les billets et l'intérêt connexe devaient être traités d'une autre façon à des fins fiscales, la capacité de la FPI de transférer son revenu des États-Unis vers le Canada pourrait être touchée.

Risque d'illiquidité

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 de 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 de Artis à acquérir des immeubles de même que sur les loyers réclamés ou les concessions consenties. Rien ne garantit que Artis aura accès à d'autres immeubles ni même qu'elle y aura accès à des prix raisonnables.

Dépendance envers les employés clés

Le succès de 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.

Opérations immobilières futures

La réussite de Artis dépend en partie de sa capacité à gérer efficacement son portefeuille d'immeubles, notamment en réalisant des acquisitions d'immeubles supplémentaires et, au besoin, en procédant à la disposition de certains immeubles qu'elle détient. Si Artis était incapable de gérer efficacement l'acquisition et, au besoin, la disposition d'immeubles, 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.

Risques liés à la cybersécurité

La cybersécurité devient un enjeu de plus en plus problématique pour les émetteurs et les entreprises au Canada et partout dans le monde, notamment pour Artis et le secteur immobilier. Les cyberattaques visant des organisations importantes sont de plus en plus complexes et sont souvent axées sur la fraude financière, ce qui compromet les données sensibles à des fins inappropriées ou perturbe les activités. Un cyberincident est un événement défavorable qui menace la confidentialité, l'intégrité ou la disponibilité des ressources d'information de l'organisation. Plus précisément, un cyberincident constitue une attaque intentionnelle ou un événement fortuit qui permet d'obtenir un accès non autorisé aux systèmes d'information en vue de perturber les activités, d'altérer les données ou de voler des renseignements confidentiels.

Comme la dépendance de Artis envers la technologie a augmenté, il en va de même pour les risques liés à ses systèmes. Les principaux risques pour Artis qui pourraient découler d'un cyberincident comprennent l'interruption des activités, l'atteinte à sa réputation, l'atteinte à ses relations d'affaires avec ses locataires, la communication de renseignements confidentiels au sujet de ses locataires, de ses employés et de tiers avec qui Artis interagit, et pourraient avoir des incidences négatives, notamment des frais de remise en état, la perte de revenus, un examen des organismes de réglementation supplémentaire et des litiges. Ces événements pourraient exposer les activités de Artis à des risques accrus, ainsi qu'à une hausse des coûts, et, selon leur ampleur, pourraient avoir une incidence défavorable importante sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Artis.

Le conseil et la direction ont la responsabilité de superviser les risques liés à la cybersécurité de Artis. Afin de résister à ces risques, Artis a adopté des processus, des procédures et des contrôles pour aider à réduire ces risques, notamment l'installation de pare-feu et de programmes antivirus sur ses réseaux, ses serveurs et ses ordinateurs, ainsi que la formation du personnel. Toutefois, ces mesures, ainsi que sa sensibilisation accrue à un risque de cyberincident, ne garantissent pas que ses efforts seront efficaces ou que des tentatives d'intrusion ou des interruptions seront évitées ou ne causeront pas de dommages.

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 que 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 de 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 2017, Artis détient un droit de tenure à bail relativement à un immeuble compris dans un portefeuille.

Risques liés aux marchés publics

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

Cours des parts

Le rendement annuel des parts est l'un des facteurs qui pourraient avoir une influence sur le cours des parts et celui d'autres titres de Artis cotés en bourse. Par conséquent, une hausse des taux d'intérêt pourrait faire en sorte que les porteurs de titres de 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 de Artis pourraient influer sur le cours des titres cotés en bourse de Artis.

Modification des lois et de l'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 défavorables 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 » pour un compte d'épargne libre d'impôt (un « **CELI** »), un régime enregistré d'épargne-retraite (un « **REER** »), un fonds enregistré de revenu de retraite (un « **FERR** »), un régime enregistré d'épargne invalidité (un « **REEI** ») ou un régime enregistré d'épargne-étude (un « **REEE** »), le titulaire du CELI ou du REEI, ou le rentier du REER ou du FERR, ou le souscripteur du REEE, 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 ne constitueront pas, en règle générale, un « placement interdit » pour un CELI, un REER, un FERR, un REEI ou un REEE, sauf si le titulaire du CELI ou du REEI, ou le rentier du REER ou du FERR, ou le souscripteur du REEE, selon le cas, ne traite pas sans lien de dépendance avec Artis pour l'application de la Loi de l'impôt ou détient une « participation notable » (au sens de la Loi de l'impôt) dans Artis notamment si les parts ou les parts privilégiées étaient un « bien exclu » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt). En outre, les parts et les parts privilégiées ne constitueront pas un « placement interdit » si elles sont un « bien exclu » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) pour les fiducies régies par un REER, un FERR, un CELI, un REEI ou un REEE. Les titulaires d'un CELI ou d'un REEI, les rentiers d'un REER ou d'un FERR et les souscripteurs d'un REEE 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.

Fluctuation des distributions en espèces

Bien qu'au 31 décembre 2017 et à la date des présentes, la politique en matière de distributions de Artis à l'égard des parts prévoie 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 de Artis. Artis peut modifier ou suspendre les distributions en tout temps.

Modalités 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 que 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 de 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 que 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 de 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 rattachés 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, les parts de série E, les parts de série G et les parts de série I se sont vues attribuer une note de Pfd-3 (faible) par DBRS. 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, ni les parts de série H, ni les parts de série J 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 de 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, des parts de série E, des parts de série G et des parts de série I 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, des parts de série F, des parts de série H et des parts de série J sera rajusté trimestriellement si elles sont émises. 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, des parts de série F, des parts de série H et des parts de série J, 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, les parts de série E, les parts de série G et les parts de série I. Le fait de rajuster le taux applicable à l'égard d'une part de série B, d'une part de série D, d'une part de série F, d'une part de série H ou d'une part de série J pourrait entraîner un rendement inférieur par rapport au taux fixe des parts de série A, des parts de série C, des parts de série E ou des parts de série G. Le taux applicable à l'égard d'une part de série B, d'une part de série D, d'une part de série F, d'une part de série H ou d'une part de série J 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), un investissement dans des parts de série E peut devenir un investissement dans des parts de série F (et vice versa), un investissement dans des parts de série G peut devenir un investissement dans des parts de série H (et vice versa), et un investissement dans des parts de série I peut devenir un investissement dans des parts de série J, 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, le reclassement des parts de série E en parts de série F, le reclassement des parts de série G en parts de série H ou le reclassement des parts de série I en parts de série J, selon le cas, le taux de distribution sur les parts de série B, les parts de série D, les parts de série F ou les parts de série H, 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, le reclassement automatique des parts de série F en parts de série E, le reclassement automatique des parts de série H en parts de série G ou le reclassement automatique des parts de série J en parts de série I, le taux de distribution sur les parts de série A, les parts de série C, les parts de série E, les parts de série G ou les parts de série I, 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, de reclasser leurs parts de série E en parts de série F, et vice versa, de reclasser leurs parts de série G en parts de série H, et vice versa, ou de reclasser leurs parts de série I en parts de série F, et vice versa, 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'Agence du revenu du Canada 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 du revenu de 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 débentures

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

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

Rien ne garantit que Artis sera en mesure de refinancer ses débentures 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 débentures existantes. Si Artis ne peut pas refinancer les débentures 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 débentures en cours.

Les débentures de série A peuvent être rachetées avant leur échéance en totalité ou en partie.

Les titulaires de débentures de série A devraient présumer que cette option de rachat sera exercée si Artis est en mesure de refinancer à un taux d'intérêt inférieur au taux d'intérêt payable aux termes des débentures de série A ou s'il est autrement dans l'intérêt d'Artis de racheter les débentures de série A.

Artis pourrait être tenue de racheter les débentures de série A en cours dans le cas d'un changement de contrôle de Artis si : (i) ce changement de contrôle fait en sorte d'abaisser ou de retirer la notation relative aux débentures de série A; ou (ii) un plan relatif à la liquidation ou à la dissolution de Artis est adopté. Toutefois, il est possible qu'en de telles circonstances, Artis ne puisse pas disposer des fonds suffisants pour effectuer le rachat exigé des débentures de série A en cours, ou des restrictions liées à d'autres dettes pourraient limiter ces rachats.

Les obligations d'une entité mère dont les actifs sont détenus par différentes filiales pourraient donner lieu à une subordination structurelle de ses prêteurs. L'entité mère n'aura droit qu'à la part résiduelle de ses filiales après que l'ensemble des dettes de ses filiales auront été acquittées. En cas de faillite, de liquidation ou de restructuration de Artis, les porteurs de titres de créances de Artis pourraient devenir subordonnés aux prêteurs des filiales de Artis.

Rien ne garantit que la note attribuée aux débentures demeurera en vigueur pendant une période donnée ou qu'elle ne sera pas abaissée, retirée ou modifiée par DBRS à un moment donné. Les modifications réelles ou prévues de la note des débentures pourraient influer sur la valeur marchande des débentures. De plus, les modifications réelles ou prévues de la note pourraient avoir une incidence sur le coût auquel Artis peut avoir accès au marché financier. Se reporter à la rubrique « Notation ».

Si les débentures sont négociées après leur émission initiale, il se pourrait qu'elles soient négociées à escompte par rapport à leur prix d'offre initial. Le cours ou la valeur marchande des débentures dépendent de nombreux facteurs, dont leur liquidité, les taux d'intérêt en vigueur et le marché pour la négociation de titres semblables, la conjoncture générale et la situation financière de Artis, les résultats financiers passés et les perspectives. Les taux d'intérêt en vigueur influeront sur le cours ou la valeur marchande des débentures de série B.

La dégradation du marché, la santé de l'économie dans son ensemble et de nombreux autres facteurs indépendants de la volonté de Artis pourraient avoir une incidence importante sur les activités, la situation financière, la liquidité et les résultats d'exploitation de Artis. Les marchés financiers ont connu des variations importantes des prix et du volume qui ont touché particulièrement les cours des titres d'émetteurs et qui souvent n'étaient pas liées au rendement de l'exploitation, à la valeur des actifs sous-jacents ou aux perspectives de ces émetteurs. Rien ne garantit que d'autres variations des prix et du volume ne surviendront pas. Le cours des débentures pourrait donc chuter même si les résultats d'exploitation, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives de Artis ne changent pas. De plus, ces facteurs, ainsi que d'autres facteurs connexes, pourraient entraîner des baisses dans la valeur des actifs, qui sont des indications objectives d'une dépréciation, ce qui pourrait se traduire par des pertes de dépréciation. Le maintien des degrés élevés de volatilité et de perturbations des marchés pourrait avoir une incidence défavorable sur les activités de Artis et sur le cours des débentures.

Les acquéreurs de débentures pourraient ne pas être en mesure de revendre les débentures. Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des débentures et Artis n'a l'intention d'inscrire les débentures à la cote d'aucune bourse ni d'aucun marché. Cette situation pourrait avoir une incidence sur le cours des débentures sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, leur liquidité et l'étendue de la réglementation relative à l'émetteur. Rien ne garantit qu'un marché actif ou liquide sera créé ou maintenu pour la négociation des débentures. Le fait qu'aucun marché actif ne soit créé pour la négociation des débentures pourrait avoir une incidence défavorable sur leur cours et leur liquidité.

L'intérêt payable sur les débentures de série B est fondé sur un taux variable, qui pourrait varier considérablement. Comme les débentures de série B sont dotées d'un volet à taux variable, les placements dans celles-ci comportent des risques importants qui ne sont pas liés aux placements dans des débentures à taux fixe. Le rajustement du taux applicable à une débenture de série B à taux variable pourrait entraîner un intérêt inférieur à l'intérêt d'une débenture à taux fixe émise au même moment. Le taux applicable à une débenture de série B à taux variable variera en fonction des fluctuations de l'instrument ou de l'obligation sur

lequel le taux applicable est fondé, lequel peut à son tour fluctuer en fonction d'un certain nombre de facteurs interreliés, dont des événements économiques, financiers et politiques qui sont indépendants de la volonté de Artis.

Dans certains cas (tel qu'il est indiqué dans l'acte de fiducie applicable), Artis pourrait être tenue de racheter la totalité des débentures en cours advenant un changement de contrôle (au sens donné au terme *change of control* dans l'acte de fiducie applicable). Toutefois, à la suite d'un tel changement de contrôle, Artis pourrait ne pas disposer des fonds suffisants à ce moment pour procéder au rachat exigé de débentures en cours, ou des restrictions liées à d'autres dettes de Artis pourraient limiter ces rachats.

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

La *Loi sur l'immunité des détenteurs d'unités de sociétés de placement* (Manitoba) 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.

Malgré 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 de 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.

Incapacité d'obtenir du financement supplémentaire

Il est probable que 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 et les membres de la direction de Artis sont et continueront d'être assujettis à des conflits d'intérêts potentiels relatifs aux activités actuelles de Artis et ses activités courantes à l'avenir.

Marwest Management Canada Ltd. (« **Marwest** ») et d'autres sociétés membres de son groupe sont détenues en propriété par des membres des familles immédiates de MM. Armin Martens et Cornelius Martens et de parties qui leur sont reliées. Marwest et

d'autres sociétés membres de son groupe sont engagées dans différentes activités immobilières, dont 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 de 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 de Artis. Rien ne garantit que les fiduciaires et les membres de la direction de Artis, agissant à un autre titre qu'à titre de fiduciaire ou de membre de la direction de Artis, agiront au mieux des intérêts de Artis dans le cadre de ces autres activités liées à l'immobilier.

S'il survient 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 de Artis.

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 que Artis peut effectuer. Les actifs de 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 producteurs 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 Artis perde son statut en vertu de la Loi de l'impôt si celui-ci est par ailleurs avantageux pour Artis 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 de 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 de 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 de 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 Artis 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 Artis, d'un statut quelconque, en vertu de la Loi de l'impôt, qui est par ailleurs avantageux pour Artis et les porteurs de parts de fiducie;

sous réserve, nonobstant ce qui précède, que 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 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 que 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 producteur de revenu qui respecte par ailleurs les lignes directrices en matière de placement générales de 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 producteur de revenu qui respecterait par ailleurs les lignes directrices en matière de placement de Artis.

Pour l'application des lignes directrices précédentes (à l'exception de l'alinéa b)), les actifs, les passifs et les opérations d'une société donnée ou d'une autre entité détenue en propriété exclusive ou partielle par Artis seront réputés être ceux de 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 de Artis devait adopter une loi, un règlement ou une exigence qui entrerait en conflit avec une restriction en matière de placement de Artis alors en vigueur, cette restriction entrant en conflit sera, si les fiduciaires en décident ainsi suivant les conseils des conseillers juridiques de 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 en matière d'exploitation

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

a) tout acte écrit dont découle une obligation qui constitue ou comprend le consentement d'un prêt hypothécaire par Artis;

b) 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 assujetti 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 de Artis, mais qu'uniquement les biens de Artis ou une portion spécifique de ceux-ci seront liés; toutefois, Artis n'est pas tenue de respecter cette exigence si elle a fait de son mieux, de l'avis des fiduciaires, pour s'y conformer et pour se conformer aux obligations prises en charge par Artis dans le cadre de l'acquisition d'immeubles;

c) 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;

d) le titre de propriété de chaque bien immeuble doit être détenu par Artis, les fiduciaires, un fiduciaire de 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;

e) 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 que 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;

f) 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;

g) 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 actifs 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;

h) Artis obtiendra ou examinera des rapports d'audit environnemental 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;

i) Artis ne contractera ni n'assumera aucune dette si, après avoir contracté ou assumé la dette, le niveau d'endettement total de Artis serait supérieur à 70 % de sa valeur comptable brute. Pour l'application de la présente disposition, le terme « dette » désigne une obligation de 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 de 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 débentures 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 actifs, les passifs et les opérations d'une société donnée ou d'une autre entité détenue en propriété exclusive ou partielle par Artis seront réputés être ceux de 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 en matière d'exploitation » ne peuvent être modifiées qu'avec l'approbation au deux tiers des voix exprimées par les porteurs de parts de fiducie ayant droit de vote de Artis à une assemblée des porteurs de parts de fiducie 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 de fiducie ayant droit de vote à une assemblée des porteurs de parts de fiducie convoquée à cette fin ou avec l'approbation des fiduciaires indépendants.

MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

Parts

Les parts sont inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX, sous le symbole « AX.UN ». Le tableau suivant indique le cours le plus élevé et le plus bas pour les parts au cours de la période de douze mois terminée le 31 décembre 2017.

Mois	Haut ($)	Bas ($)	Volume
Janvier	12,83	12,08	5 610 831
Février	13,00	12,07	5 164 497
Mars	13,40	12,73	7 399 496
Avril	13,82	13,14	4 820 575

Mois	Haut ($)	Bas ($)	Volume
Mai	13,66	12,89	7 622 313
Juin	13,37	13,02	5 266 820
Juillet	13,26	12,82	5 914 491
Août	13,32	12,89	4 590 108
Septembre	13,29	13,05	3 776 734
Octobre	14,14	13,22	6 560 184
Novembre	14,23	13,88	3 933 949
Décembre	14,22	13,98	3 655 106

Parts de série A

Les parts de série A sont inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX, sous le symbole « AX.PR.A ». Le tableau suivant indique le cours le plus élevé et le plus bas pour les parts de série A au cours de la période de douze mois terminée le 31 décembre 2017.

Mois	Haut ($)	Bas ($)	Volume
Janvier	21,95	19,33	74 797
Février	21,83	20,61	53 594
Mars	22,40	21,50	90 344
Avril	22,20	21,64	62 032
Mai	21,81	21,07	62 052
Juin	22,00	20,50	59 415
Juillet	22,88	22,00	54 549
Août	22,90	22,36	55 178
Septembre	22,75	22,18	63 565
Octobre	22,90	22,21	151 453
Novembre	23,41	22,79	24 975
Décembre	23,85	22,65	27 540

Parts de série C

Les parts de série C sont inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX, sous le symbole « AX.PR.U ». Le tableau suivant indique le cours le plus élevé et le plus bas pour les parts de série C au cours de la période de douze mois terminée le 31 décembre 2017.

Mois	Haut ($ US)	Bas ($ US)	Volume
Janvier	23,36	22,71	75 637
Février	23,88	23,05	62 268
Mars	24,55	23,57	103 793
Avril	24,78	24,01	43 825
Mai	24,24	23,00	47 500
Juin	23,90	23,35	46 624

Mois	Haut ($ US)	Bas ($ US)	Volume
Juillet	23,91	23,55	51 632
Août	23,72	23,33	23 565
Septembre	24,13	23,60	24 535
Octobre	24,85	23,93	41 379
Novembre	25,00	24,71	39 805
Décembre	25,23	24,85	25 110

Parts de série E

Les parts de série E sont inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX, sous le symbole « AX.PR.E ». Le tableau suivant indique le cours le plus élevé et le plus bas pour les parts de série E pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2017.

Mois	Haut ($)	Bas ($)	Volume
Janvier	19,25	17,59	77 601
Février	18,92	18,16	48 217
Mars	20,19	18,42	81 059
Avril	19,95	19,50	46 437
Mai	19,98	18,77	73 012
Juin	19,49	18,50	82 676
Juillet	20,20	19,29	51 736
Août	20,01	19,45	45 147
Septembre	20,22	19,46	54 060
Octobre	21,35	20,11	68 417
Novembre	21,83	20,75	34 246
Décembre	21,89	20,20	29 410

Parts de série G

Les parts de série G sont inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX, sous le symbole « AX.PR.G ». Le tableau suivant indique le cours le plus élevé et le plus bas pour les parts de série G pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2017.

Mois	Haut ($)	Bas ($)	Volume
Janvier	19,83	17,53	39 895
Février	18,98	18,55	28 943
Mars	20,40	18,79	73 200
Avril	20,24	19,40	68 930
Mai	20,22	19,70	24 077
Juin	20,00	19,05	29 095
Juillet	20,50	19,90	25 940
Août	20,74	19,75	35 968

Mois	Haut ($)	Bas ($)	Volume
Septembre	20,35	19,72	26 525
Octobre	21,54	20,29	60 115
Novembre	21,85	20,53	36 888
Décembre	22,39	20,30	41 445

TITRES ENTIERCÉS

Aucun titre de Artis n'était entiercé au 31 décembre 2017.

FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION

La déclaration de fiducie prévoit que les politiques et les activités en matière de placement de Artis sont la responsabilité de ses fiduciaires, qui, au 31 décembre 2017, étaient au nombre de huit.

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 10) et pour nommer des fiduciaires indépendants supplémentaires afin d'agir en qualité de fiduciaires jusqu'à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts.

Fiduciaires

Le tableau suivant présente certains renseignements sur les fiduciaires de Artis.

Nom et lieu de résidence	Poste occupé	Fiduciaire ou haut dirigeant 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 de Artis.
Bruce Jack[1)2)] Winnipeg (Manitoba)	Fiduciaire, président du comité d'audit et président du comité de gouvernance et de la rémunération	1er mars 2017	Ancien associé responsable de la vérification au sein du cabinet comptable Deloitte S.E.N.C.R.L./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 Properties Ltd., Marwest Management Canada Ltd. et Marwest Construction Ltd., lesquelles sociétés sont situées à Winnipeg (Manitoba).
Ron Rimer[2)3)] Toronto (Ontario)	Fiduciaire	27 février 2014	Chef de la direction de Novus Merchant Partners Inc., société indépendante de financement de sociétés; et ancien directeur général et vice-président du conseil de Marchés financiers Macquarie (Canada).
Patrick Ryan[3)] Minneapolis (Minnesota)	Fiduciaire	20 juin 2013	Président et chef de la direction de Ryan Companies US, Inc.
Victor Thielmann[1)2)] Winnipeg (Manitoba)	Fiduciaire	8 novembre 2004	Président de Nova 3 Engineering Ltd., cabinet d'ingénieurs situé à Winnipeg (Manitoba).

Nom et lieu de résidence	Poste occupé	Fiduciaire ou haut dirigeant depuis le	Occupation principale au cours des cinq dernières années
Wayne Townsend[1)2)3)] Winnipeg (Manitoba)	Fiduciaire, président du comité des placements	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, président du conseil des fiduciaires	8 novembre 2004	Ancien conseiller juridique du cabinet d'avocats Aikins, MacAulay & Thorvaldson LLP et de son successeur, MLT Aikins LLP.

1) Membre du comité de gouvernance et de la rémunération.

2) Membre du comité d'audit.

3) Membre du comité de placements.

À la connaissance de Artis, les fiduciaires de Artis, collectivement, à l'exclusion de M. Armin Martens, détiennent en propriété véritable environ 566 116 parts avec droit de vote, ou exercent un contrôle ou une emprise sur un tel nombre de ces parts, ce qui correspond à environ 0,38 % des parts émises et en circulation au 31 décembre 2017, compte non tenu de la dilution.

Notes biographiques des fiduciaires

Armin Martens, P.Eng., M.B.A., fiduciaire, 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 de Artis, poste qu'il occupe depuis 2004. 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.

Bruce Jack, FCPA, FCA, fiduciaire

M. Jack a obtenu un baccalauréat en commerce (avec distinction) de l'Université du Manitoba en 1974. À titre d'associé d'audit au sein de Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. depuis 30 ans, il a acquis des connaissances approfondies dans les questions touchant la communication de l'information financière, les contrôles et la gouvernance ainsi qu'une expérience auprès de grandes sociétés complexes. Il a travaillé en étroite collaboration avec la haute direction, a participé aux réunions du conseil et du comité d'audit et a acquis une compréhension approfondie du rôle du conseil d'administration et de ses différents comités dans la direction et la supervision de l'orientation générale et de la stratégie des organisations. M. Jack est membre du chapitre manitobain de l'Institut des administrateurs de sociétés, membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Manitoba et a obtenu le titre de FCA (Fellowship) de l'Institut des comptables agréés du Manitoba en 2005. Il a été membre de nombreux conseils et comités professionnels, dont le comité consultatif de la Commission des valeurs mobilières du Manitoba, le comité consultatif local de la Bourse de croissance TSX et le conseil de l'Institut des comptables agréés du Manitoba. M. Jack siège actuellement à titre d'administrateur de Compagnie mutuelle d'assurance Wawanesa.

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 producteurs 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 Properties Ltd. Il est également le cofondateur ainsi

qu'ancien vice-président directeur de Artis et administrateur, fiduciaire et chef de la direction de All in West! Capital Corporation, émetteur dont les titres sont inscrits à la cote de la TSX de croissance.

Ron Rimer, CA, fiduciaire

M. Rimer est président-directeur général de Novus Merchant Partners Inc., société indépendante de services bancaires d'investissement. Ancien directeur général et vice-président de Marchés financiers Macquarie (Canada), M. Rimer était essentiellement chargé d'élaborer et de mettre en application la stratégie de placements bancaires et la stratégie principale de placement de ses groupes Secteur immobilier et diversifié. Il a également occupé d'autres postes de direction au sein de Macquarie, dont celui de chef des groupes Marchés des capitaux propres et Marchés des capitaux privés. Avant de se joindre à Macquarie, M. Rimer a occupé différents postes de dirigeant pendant 11 années, dont six à titre de meilleur analyste en recherche de biens immobiliers au sein de BMO Marchés des capitaux. M. Rimer a également travaillé dans le secteur immobilier pendant 10 années à titre de dirigeant en finances au sein de Brookfield et de The Lehndorff Group. M. Rimer a été membre du conseil de la Fondation de l'aide à l'enfance et a siégé au conseil d'une société immobilière privée spécialisée dans la propriété de maisons préfabriquées. Il a également participé à des cours de comptabilité et d'évaluation immobilière au sein de collèges locaux à Toronto, notamment à titre de coconférencier à l'école de commerce Schulich dont le sujet principal était les évaluations immobilières. Plus récemment, il a élaboré et enseigné un cours sur le marché des capitaux immobiliers pour la REALpac. M. Rimer a obtenu un diplôme de premier cycle spécialisé en commerce de l'Université McGill, un diplôme universitaire supérieur en comptabilité publique et porte le titre de comptable agréé.

Patrick Ryan, J.D., fiduciaire

M. Ryan est chef de la direction et président de Ryan Companies US, Inc., société qui cumule 76 années d'activités dans le secteur de la construction, de l'aménagement et de la gestion d'immeubles commerciaux aux États-Unis. Il a également une participation importante dans Ryan Companies US, Inc. M. Ryan a obtenu un baccalauréat ès arts spécialisé en finances de la University of St. Thomas à St. Paul, au Minnesota, en 1975. En 1980, M. Ryan a obtenu un doctorat en jurisprudence du William Mitchell College of Law à St. Paul, au Minnesota. Ryan Companies US, Inc. possède dix bureaux répartis aux États-Unis qui exercent des activités de construction, de conception, d'aménagement et d'exploitation d'immeubles commerciaux. M. Ryan siège au conseil d'organisme sans but lucratif et est actuellement membre du conseil d'administration de Mate, Inc., société manufacturière privée.

Victor Thielmann, FEC, P.Eng., fiduciaire

M. Thielmann est président et chef de la direction de Nova 3 Engineering Ltd. et compte plus de 37 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. M. Thielmann a obtenu le titre de *Chartered Engineer* décerné par *Engineers Ireland*. M. Thielmann 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 est membre du chapitre manitobain de l'Institut des administrateurs de sociétés, et il a siégé au conseil d'administration de Forks North Portage, société de la couronne canadienne détenue par les gouvernements municipal, provincial et fédéral. M. Thielmann est un fondateur de Artis, un émetteur inscrit à la TSX, et est actuellement l'un de ses fiduciaires indépendants.

Wayne Townsend, planificateur financier agréé, fiduciaire

M. Townsend est un associé auprès de Lawton Partners 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. M. Townsend 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, de 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, résident 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 qui a pratiqué le droit des sociétés et le droit commercial. M. Warkentin est actuellement administrateur d'Exchange Income Corporation, émetteur inscrit à la TSX, et est membre du chapitre manitobain de l'Institut des administrateurs de sociétés.

Haute direction

Le tableau suivant présente certains renseignements sur chacun des hauts dirigeants de Artis (y compris les membres de la haute direction) au 31 décembre 2017.

Nom et lieu de résidence	Poste occupé	Occupation(s) principale(s) au cours des cinq dernières années
Armin Martens East St. Paul (Manitoba)	Fiduciaire, président et chef de la direction	M. Martens est président et chef de la direction de Artis depuis 2004.
James Green, Winnipeg (Manitoba)	Chef des finances	M. Green est chef des finances de Artis depuis 2004.
David Johnson, Winnipeg (Manitoba)	Vice-président directeur, Gestion d'actifs, région du centre	M. Johnson est membre de l'équipe de Gestion d'actifs de Artis depuis 2012 et occupe actuellement le poste de vice-président directeur, Gestion d'actifs, région du centre.
Philip Martens Scottsdale (Arizona)	Vice-président directeur, région des États-Unis	M. Martens est membre de l'équipe de Gestion d'actifs aux États-Unis de Artis depuis 2013 et occupe actuellement le poste de vice-président directeur, région des États-Unis. Avant de se joindre à Artis, M. Martens agissait en qualité d'expert-conseil.
Frank Sherlock, Dugald (Manitoba)	Vice-président directeur, Gestion d'immeubles	M. Sherlock est membre de l'équipe de Gestion d'immeubles de Artis depuis 2011 et occupe actuellement le poste de vice-président directeur, Gestion d'immeubles.
Dennis Wong Calgary (Alberta)	Vice-président directeur, Gestion d'actifs, région de l'Ouest	M. Wong est membre de l'équipe de Gestion d'actifs de Artis depuis 2007 et occupe actuellement le poste de Vice-président directeur, Gestion d'actifs, région de l'Ouest.
Marie Dunn Phoenix (Arizona)	Première vice-présidente, Gestion d'actifs, région des États-Unis	M^{me} Dunn est membre de l'équipe de Gestion d'actifs des États-Unis de Artis depuis 2015 et occupe actuellement le poste de première vice-présidente, Gestion d'actifs, région des États-Unis. Avant de se joindre à Artis, M^{me} Dunn était principale administratrice en immobilier auprès de CBRE Inc.

Nom et lieu de résidence	Poste occupé	Occupation(s) principale(s) au cours des cinq dernières années
Brad Goerzen East St. Paul (Manitoba)	Premier vice-président, Location, région du centre	Goerzen est membre de l'équipe de Location de Artis depuis 2011 et occupe actuellement le poste de premier vice-président, Location, région du centre.
John Mah Toronto (Ontario)	Premier vice-président, Gestion d'actifs, région de l'Est	M. Mah est membre de l'équipe de Gestion d'actifs de Artis depuis 2011 et occupe actuellement le poste de premier vice-président, Gestion d'actifs, région de l'Est.
Amy Melchior Eagan (Minnesota)	Première vice-présidente, Gestion d'actifs, Minnesota	Mme Melchior est membre de l'équipe de gestion d'actifs de Artis depuis 2017 et occupe actuellement le poste de première vice-présidente, Gestion d'actifs, Minnesota. Avant de se joindre à Artis, Mme Melchior était directrice associée des services liés aux actifs de CBRE Inc.
Kim Riley Winnipeg (Manitoba)	Première vice-présidente, Acquisition et dispositions	M^{me} Riley est membre de l'équipe des Acquisitions et dispositions de Artis depuis 2006 et occupe actuellement le poste de première vice-présidente, Acquisitions et dispositions.
Ron Wieler Scottsdale (Arizona)	Premier vice-président, Aménagement, région des États-Unis	M. Wieler est membre de l'équipe de Gestion d'actifs aux États-Unis de Artis depuis 2016 et occupe actuellement le poste de premier vice-président, Aménagement. Avant de se joindre à Artis, M. Wieler était propriétaire de Shiloh Custom Homes LLC.
Leon Wilkosz McFarland (Wisconsin)	Premier vice-président, Gestion d'actifs, région du Wisconsin	M. Wilkosz est membre de l'équipe de Gestion d'immeubles des États-Unis de Artis depuis 2016 et occupe actuellement le poste de premier vice-président, Gestion d'actifs, région du Wisconsin. Avant de se joindre à Artis, M. Wilkosz agissait à titre de chef de l'exploitation de Vanta Commercial Properties.
Reginald Chan Toronto (Ontario)	Vice-président, Gestion d'actifs, région de l'Est	M. Chan est membre de l'équipe de Gestion d'actifs de Artis depuis 2012 et occupe actuellement le poste de vice-président, Gestion d'actifs, région de l'Est.
Darlene Goertzen Niverville (Manitoba)	Vice-présidente, Information financière	M^{me} Goertzen est membre de l'équipe comptable de Artis depuis 2009 et occupe actuellement le poste de vice-présidente, Information financière.
Lyndsay Jones Winnipeg (Manitoba)	Vice-président, Gestion d'actifs, région du centre	M^{me} Jones est membre de l'équipe de Gestion d'actifs de Artis depuis 2007 et occupe actuellement le poste de vice-présidente, Gestion d'actifs, région du centre.
James Kitchen Etobicoke (Ontario)	Vice-président, Location, région de l'Est	M. Kitchen est membre de l'équipe de Location de Artis depuis 2013 et occupe actuellement le poste de vice-président, Location, région de l'Est. Avant de se joindre à Artis, M. Kitchen agissait à titre de représentant de location auprès de Triovest Realty Advisors.
Jaclyn Koenig St. Andrews (Manitoba)	Vice-présidente, Comptabilité de l'entreprise	M^{me} Koenig est membre de l'équipe comptable de Artis depuis 2007 et occupe actuellement le poste de vice-présidente, Comptabilité de l'entreprise.
Toni Lazaruk Winnipeg (Manitoba)	Vice-président, Trésorerie	M^{me} Lazaruk est membre de l'équipe Trésorerie et évaluations de Artis depuis 2013 et occupe actuellement le poste de vice-présidente, Trésorerie. Avant de se joindre à l'équipe de Trésorerie et évaluations, M^{me} Lazaruk agissait à titre de directrice, Information financière auprès de Artis.

Nom et lieu de résidence	Poste occupé	Occupation(s) principale(s) au cours des cinq dernières années
Adriano Luciani Maple (Ontario)	Vice-président, Gestion d'immeubles, Ontario	M. Luciani est membre de l'équipe de Gestion d'immeubles de Artis depuis 2013 et occupe actuellement le poste de vice-président, Gestion d'immeubles, Ontario. Avant de se joindre à Artis, M. Luciani agissait à titre de gestionnaire principal des installations auprès de Brookfield LePage Johnson Control.
Fabricio Mendes Winnipeg (Manitoba)	Vice-président, Acquisition et dispositions	M. Mendes est membre de l'équipe des Acquisitions et dispositions de Artis depuis 2007 et occupe actuellement le poste de vice-président, Acquisitions et dispositions.
Lorraine Miller Edmonton (Alberta)	Vice-présidente, Gestion d'immeubles, région de l'Ouest	M^{me} Miller est membre de l'équipe de Gestion d'immeubles de Artis depuis 2011 et occupe actuellement le poste de vice-présidente, Gestion d'immeubles, région de l'Ouest.
Gregory Moore Calgary (Alberta)	Vice-président, Gestion d'actifs, région de l'Ouest	M. Moore est membre de l'équipe de Gestion d'actifs de Artis depuis 2010 et occupe actuellement le poste de vice-président, Gestion d'actifs, région de l'Ouest.
Randy Mudryk Edmonton (Alberta)	Vice-président, Location, nord de l'Alberta	M. Mudryk est membre de l'équipe de Location de Artis depuis 2010 et occupe actuellement le poste de vice-président, Location, nord de l'Alberta.
Heather Nikkel Winnipeg (Manitoba)	Vice-présidente, Relations avec les investisseurs	M^{me} Nikkel est membre de l'équipe Relations avec les investisseurs de Artis depuis 2012 et occupe actuellement le poste de vice-présidente, Relations avec les investisseurs.
Bruce Nimmo Calgary (Alberta)	Vice-président, Location, région de l'Ouest	M. Nimmo est membre de l'équipe de Location de Artis depuis 2013 et occupe actuellement le poste de vice-président, Location, région de l'Ouest. Avant de se joindre à Artis, M. Nimmo était directeur auprès de NM Real Estate Advisors.
Kara Watson Winnipeg (Manitoba)	Vice-présidente, Services juridiques	M^{me} Watson est membre de l'équipe juridique de Artis depuis 2010 et occupe actuellement le poste de vice-présidente, Services juridiques.

À la connaissance de Artis, les hauts dirigeants de Artis, collectivement, détiennent en propriété véritable environ 752 039 parts, ou exercent un contrôle ou une emprise sur un tel nombre de ces parts, ce qui correspond à environ 0,5 % des parts émises et en circulation au 31 décembre 2017, compte non tenu de la dilution.

Comités du conseil

Le conseil a créé trois comités permanents : (i) le comité d'audit; (ii) le comité de gouvernance et de la rémunération; (iii) le comité de placements. Le comité de gouvernance et de la 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 de 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 de 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 d'audit doit s'assurer que des procédures adéquates sont en place pour l'examen de tous les renseignements financiers de 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 d'audit;

   (iii) lorsqu'il doit y avoir un changement d'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 l'auditeur interne, si un tel auditeur est nommé par Artis) leur évaluation des contrôles internes de 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 de 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 de Artis;

i) examiner et évaluer annuellement le rendement du comité d'audit et de ses membres et tenir des discussions à ce sujet et examiner périodiquement la charte du comité d'audit et déterminer s'il est nécessaire de recommander au conseil d'y apporter des modifications.

Comité de gouvernance et de la rémunération

Aux termes de la déclaration de fiducie, le conseil est tenu d'avoir un comité de gouvernance et de la rémunération. Le comité de gouvernance et de la rémunération est composé de trois fiduciaires indépendants. Sous réserve de la délégation d'autres responsabilités au comité de gouvernance et de la 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 réglementation pertinents, le comité de gouvernance et de la 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 de Artis, dans son ensemble, notamment à l'égard de ce qui suit :

   (i) la gérance du conseil à l'égard de la direction de 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 de 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 la rémunération relativement aux régimes de rémunération fondés sur des actions;

e) examiner, de façon générale, la planification de la relève à l'égard de la direction de Artis et formuler des recommandations au conseil à cet égard.

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

a) choisir les personnes qui recevront un octroi d'options d'achat de parts, de parts incessibles, de parts différées ou de parts fractionnées;

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 d'achat de parts, de parts incessibles, de parts différées ou de parts fractionnées, 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 la rémunération a établi un sous-comité désigné sous le nom de comité de divulgation, qui est composé du président et chef de la direction de Artis, du président du conseil de Artis, d'un fiduciaire indépendant de Artis et du chef des services financiers de Artis. La composition du comité de divulgation sera établie, à l'occasion, par le comité de gouvernance et de la 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 de 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 divulguées en général;

e) les exigences relatives aux énoncés prospectifs.

Comité de placements

Les fiduciaires ont établi un comité de placements composé de quatre 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 de 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 FPI, 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 débentures 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) fournir des recommandations à cet égard au conseil;

c) dans la mesure permise par le conseil, autoriser les opérations proposées et faire des placements pour le compte de Artis.

Le comité de placements 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 de placements, 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

Au 31 décembre 2017, le comité d'audit était composé de quatre fiduciaires indépendants, soit MM. Bruce Jack (président), Ron Rimer, Victor Thielmann et Wayne Townsend. M. Bruce Jack est le président du comité d'audit. Chaque membre du comité d'audit était « indépendant » et possédait 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 haute direction » ci-dessus.

Honoraires d'audit

Les auditeurs externes de Artis pour les exercices terminés les 31 décembre 2017 et 2016 étaient Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. Les honoraires globaux facturés par les auditeurs externes de Artis pour les services d'audit qu'ils ont fournis au cours des deux derniers exercices sont les suivants : 735 450 $ en 2017 et 664 150 $ en 2016.

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 de Artis au cours de chacun des deux derniers exercices pour des services de certification et des services connexes raisonnablement liés à l'exécution de l'audit ou de l'examen des états financiers de Artis, y compris l'examen de prospectus, et qui ne sont pas déclarés dans les « honoraires d'audit » sont les suivants : 109 245 $ en 2017 et 95 950 $ en 2016.

Honoraires fiscaux

Les honoraires globaux facturés par les auditeurs externes de 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 : 378 193 $ en 2017 et 297 355 $ en 2016.

Autres honoraires

Les honoraires globaux facturés par les auditeurs externes de 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 2017 et 0 $ en 2016.

Ordonnances d'interdiction d'opérations, faillites, amendes ou sanctions

Sauf tel qu'il est indiqué au paragraphe suivant, aucun fiduciaire ou dirigeant de Artis :

a) n'est, à la date des présentes, ni n'a été, au cours des dix exercices précédant la date des présentes, administrateur, haut dirigeant ou chef des finances d'un émetteur qui, pendant qu'il exerçait cette fonction, a rempli une des conditions suivantes :

   (i) a fait l'objet d'une ordonnance (si le terme « **ordonnance** » désigne une interdiction d'opérations ou une ordonnance semblable ou une ordonnance refusant le droit de se prévaloir d'une dispense prévue par les lois sur les valeurs mobilières applicables, qui était en vigueur pendant une période de plus de 30 jours);

   (ii) a fait l'objet d'une ordonnance qui a été émise après que l'administrateur ou le haut dirigeant ait cessé d'agir en qualité d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances et qui découlait d'un événement survenu pendant que cette personne agissait en qualité d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances;

b) n'est, à la date des présentes, ni n'a été au cours des dix exercices précédant la date des présentes, administrateur ou chef de la direction d'un émetteur pendant que cette personne agissait en cette qualité, ou a, pendant l'année 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;

c) n'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 les biens du fiduciaire ou du haut dirigeant.

All in West! Capital Corporation est une société qui était inscrite à la cote de la Bourse de croissance TSX en 2005 par l'intermédiaire du programme de sociétés de capital de démarrage et qui a fait l'acquisition d'hôtels situés en Alberta. Par suite de la chute des cours du pétrole et du gaz ainsi que d'autres facteurs, la société a subi une baisse importante de ses revenus et a été incapable de régler sa dette en cours et, par surcroît, elle n'était pas en mesure de payer ses auditeurs pour son audit de 2005. Par suite d'un recours en exécution entrepris par les prêteurs hypothécaires de la société aux termes de leurs documents de prêt hypothécaire sur des titres, la Cour du banc de la Reine de l'Alberta a émis en 2016 une ordonnance visant à nommer un séquestre pour les immeubles de la société, qui ont été vendus par la suite. En raison du défaut par la société de déposer des états financiers audités pour l'exercice 2015, des ordonnances d'interdiction d'opérations ont été prononcées contre la société par les autorités en valeurs mobilières des provinces du Manitoba, de l'Ontario et de la Colombie-Britannique en mai 2016 et ces ordonnances sont toujours en vigueur. M. Cornelius Martens est administrateur et chef de la direction de la société et MM. Victor Thielmann, Wayne Townsend et Edward Warkentin sont tous des administrateurs de la société.

Aucun fiduciaire ou membre de la direction de 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 éventuels dont les fiduciaires et les membres de la direction de Artis peuvent faire l'objet en relation avec les activités courantes de Artis.

Marwest Management Canada Ltd. (« **Marwest** ») et d'autres sociétés membres du même groupe que Marwest sont la propriété de membres des familles immédiates de MM. Armin Martens et Cornelius Martens et les parties avec lesquelles ils ont des liens. Marwest ainsi que d'autres sociétés membres de son groupe sont engagées dans différentes activités immobilières, dont l'aménagement, l'acquisition, le dessaisissement et la gestion de biens immobiliers.

Marwest et les sociétés membres de son groupe fournissent à Artis certains services de gestion immobilière, d'aménagement immobilier et de construction.

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

PROMOTEURS

Aucune personne ni société n'a agi à titre de « promoteur » de 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 de 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.

MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES

À l'exception de ce qui est indiqué dans la présente notice annuelle, aucun fiduciaire ou membre de la haute direction de Artis, ni aucune personne qui est propriétaire véritable de plus de dix pour cent de l'une ou l'autre des catégories ou séries de titres avec droit de vote de Artis en cours ou qui exerce un contrôle sur un tel nombre de ces titres, ni aucune personne qui a un lien avec les personnes susmentionnées ni aucun membre du même groupe que ces personnes n'a un autre intérêt important, directement ou indirectement, dans une opération conclue au cours des trois derniers exercices ou dans une opération projetée qui a eu ou aurait une incidence importante ou dont on pourrait raisonnablement croire qu'elle aurait une incidence importante sur Artis.

Certaines opérations avec des personnes apparentées sont indiquées dans les notes des états financiers annuels de Artis conformément aux IFRS.

M. Edward Warkentin n'était plus associé au sein du cabinet MLT Aikins LLP en date du 31 décembre 2017. Il était auparavant associé au sein de ce cabinet et de son prédécesseur, qui fournissait des services juridiques à Artis.

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 est BNY Trust Company of Canada, 320 Bay Street, 11e étage, Toronto (Ontario) M5H 4A6.

L'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts des parts est Société de fiducie AST (Canada), 333 -7th Avenue SW, bureau 600, Calgary (Alberta) T2P 2Z1.

CONTRATS IMPORTANTS

Les contrats suivants constituent les contrats importants, sauf les contrats conclus dans le cours normal des affaires, conclus par Artis au cours du dernier exercice terminé de Artis ou jusqu'à la date des présentes, qui étaient en vigueur le 31 décembre 2017 :

1. la déclaration de fiducie, dont les modalités figurent à la rubrique « Sommaire de la participation dans le capital et de la déclaration de fiducie »;
2. l'acte de fiducie relatif aux débentures de série A, dont les modalités figurent à la rubrique « Description de la structure du capital – Débentures non garanties de premier rang – Débentures de série A »;
3. la convention relative à la société en commandite;
4. la convention intervenue en date du 9 juin 2006 entre Artis et Compagnie Trust CIBC Mellon, qui porte sur l'adoption et l'administration du régime de réinvestissement des distributions;
5. la convention de crédit intervenue en date du 17 décembre 2014, qui porte sur les facilités de crédit renouvelables, telle qu'elle a été modifiée par les conventions de modification datées du 20 mai 2015, du 25 septembre 2015, du 29 avril 2016 et du 13 février 2017;
6. les conventions de crédit intervenues en date du 30 juin 2017 et du 18 juillet 2017, qui portent sur les facilités de crédit non renouvelables;
7. la convention de régime de droits modifiée et mise à jour intervenue en date du 15 juin 2017 entre Artis et Compagnie Trust CIBC Mellon, qui porte sur le 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 de Artis REIT au 220 Portage Avenue, bureau 600, Winnipeg (Manitoba) R3C 0A5.

EXPERTS INTÉRESSÉS

Deloitte S.E.N.C.R.L./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 de Artis au 31 décembre 2017. Deloitte S.E.N.C.R.L./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 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 de Artis établie relativement aux assemblées annuelles des porteurs de parts. Des renseignements financiers supplémentaires sont fournis dans les états financiers et le rapport de gestion de Artis pour son dernier exercice complété et les périodes intermédiaires ainsi que dans les documents d’information continue ultérieurs.

ANNEXE « A » – CHARTE DU COMITÉ D'AUDIT

Rôle et objectif

Le comité d'audit (le « comité ») est un comité du conseil des fiduciaires (le « conseil ») de 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 fiduciaires 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 fiduciaires 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 d'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 produits 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.