



ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTICE ANNUELLE

POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2020

Le 2 mars 2021

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	i	Questions à l'égard desquelles les porteurs de parts privilégiées ont le droit de voter	48
GLOSSAIRE	iii	Achats de parts	48
ÉNONCÉS PROSPECTIFS	v	Offres publiques d'achat	48
MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	vi	Émission de parts de fiducie	48
ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	1	Restrictions applicables à la propriété par des non-résidents	48
Aperçu	1	Renseignements et rapports	49
Structure de Artis	2	Modifications pouvant être apportées à la déclaration de fiducie	49
Objectif et stratégies	4	Durée de Artis et vente de la quasi-totalité des actifs	50
ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS	5	Restrictions et dispositions relatives aux conflits d'intérêts	50
Acquisitions et dispositions de 2018	5	Distributions	50
Acquisitions et dispositions de 2019	6	Versement des distributions	51
Acquisitions et dispositions de 2020	7	Questions d'ordre fiscal	51
		Répartitions du revenu net aux fins de l'impôt	51
		Restrictions applicables aux distributions	51
		Antécédents de distribution	51
PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES	8	FACTEURS DE RISQUE	52
Aperçu du portefeuille	8	Pandémie de COVID-19	52
Immeubles de bureaux	10	Propriété de biens immobiliers	53
Immeubles de commerces de détail	12	Concentration géographique	54
Immeubles industriels	13	Conjoncture économique actuelle	54
Aperçu des locataires	14	Initiatives stratégiques	54
Description des immeubles	16	Financement par emprunt	54
DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DU CAPITAL	39	Fluctuation des taux d'intérêt	54
Prêts hypothécaires et autres financements garantis par les immeubles	39	Change	54
Facilités de crédit	39	Locataires	54
Débentures non garanties de premier rang	40	Règles relatives aux EIPD	55
Parts privilégiées et parts	41	Autres facteurs liés à la fiscalité	55
Questions d'ordre fiscal	42	Illiquidité	55
Restriction applicable à la propriété par des non-résidents	43	Concurrence	55
Notation	43	Dépendance envers les employés clés	56
Régime de réinvestissement des distributions	43	Opérations immobilières futures	56
Régime de droits des porteurs de parts	43	Pertes générales non assurées	56
Régime incitatif fondé sur des titres de participation	44	Dépendance aux systèmes de technologie de l'information	56
Reconduction de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	44	Cybersécurité	56
FAITS NOUVEAUX	44	Questions d'ordre environnemental et changement climatique	57
Activités du portefeuille	44	Baux fonciers et baux visant les droits relatifs à la propriété du dessus	57
Financement hypothécaire et remboursements des emprunts hypothécaires	45	Marchés publics	57
Facilités de crédit	45	Cours des parts	57
Remboursement des débentures de série C	45	Modification des lois et de l'admissibilité aux fins de placement	57
Offre publique de rachat dans le cours normal des activités	45	Disponibilité des flux de trésorerie	58
SOMMAIRE DE LA PARTICIPATION DANS LE CAPITAL ET DE LA DÉCLARATION DE FIDUCIE	45	Fluctuation des distributions en espèces	58
Parts et parts privilégiées	45	Modalités des parts de fiducie	58
Droits rattachés aux parts	45	Droits prévus par la loi rattachés aux parts de fiducie	59
Droits rattachés aux parts privilégiées	46	Parts privilégiées	59
Propriété en common law des actifs de Artis	47	Débentures	60
Fiduciaires	47	Dilution	61
Assemblées des porteurs de parts de fiducie	47	Responsabilité des porteurs de parts	61
Questions à l'égard desquelles les porteurs de parts et les porteurs de parts privilégiées ont le droit de voter	47	Incapacité d'obtenir du financement supplémentaire	61
ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST		Conflits d'intérêts éventuels	61
		Aménagement	61
		Fiduciaires	62

LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET POLITIQUES EN MATIÈRE D'EXPLOITATION	63
Lignes directrices en matière de placement	63
Politiques en matière d'exploitation	65
Modifications apportées aux lignes directrices en matière de placement et aux politiques d'exploitation	66
MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES	67
Parts	67
Parts de série A	67
Parts de série E	68
Parts de série I	68
TITRES ENTIÈRÉS	68
INITIATIVES DU CONSEIL	68
Examen stratégique	68
Examen d'une durée de 100 jours	69
FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION	70
Fiduciaires	70
Notes biographiques des fiduciaires	71
Haute direction	72
Comités du conseil	73
Questions relevant du comité d'audit	76
PROMOTEURS	78
LITIGES	78
MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES	78
AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS	78
CONTRATS IMPORTANTS	78
EXPERTS INTÉRESSÉS	79
RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES	79
ANNEXE « A » – CHARTE DU COMITÉ D'AUDIT	80

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 débetures de série C** » désigne l'acte de fiducie intervenu en date du 27 mars 2014 entre Artis et le fiduciaire désigné par l'acte de fiducie relativement aux débetures de série C en date du 27 mars 2014, tel qu'il a été complété par le troisième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 22 février 2019;

« **acte de fiducie relatif aux débetures de série D** » désigne l'acte de fiducie intervenu en date du 27 mars 2014 entre Artis et le fiduciaire désigné par l'acte de fiducie relativement aux débetures de série D, tel qu'il a été complété par le quatrième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 18 septembre 2020;

« **actes de fiducie** » désigne l'acte de fiducie relatif aux débetures de série C et l'acte de fiducie relatif aux débetures de série D;

« **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 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;

« **débetures** » désigne les débetures de série C et les débetures de série D ou les débetures d'une série donnée, selon le contexte;

« **débetures de série C** » désigne les débetures non garanties de premier rang de série C d'une durée de deux ans de Artis venant à échéance en février 2021 émises aux termes de l'acte de fiducie relatif aux débetures de série C;

« **débetures de série D** » désigne les débetures non garanties de premier rang de série D d'une durée de trois ans de Artis venant à échéance en septembre 2023 émises aux termes de l'acte de fiducie relatif aux débetures de série D;

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie de Artis, modifiée dernièrement par la sixième version modifiée et mise à jour de la déclaration de fiducie datée du 15 avril 2020 et complétée par les certificats des modalités des parts privilégiées approuvés par les fiduciaires à l'occasion, 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;

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

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

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

« **facilités de crédit non renouvelables** » désigne les trois facilités de crédit à terme non renouvelables et non garanties avec prise d'effet au 31 décembre 2020, soit les facilités d'un capital total de 500,0 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; une 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; et l'autre est intervenue en date du 6 février 2020 entre Artis, à titre d'emprunteur, certaines filiales de Artis, à titre de garants, La Banque de Nouvelle-Écosse, à titre d'agent administratif, et La Banque de Nouvelle-Écosse et la Banque Canadienne Impériale de Commerce, à titre de prêteurs;

« **facilités de crédit renouvelables** » désigne les deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties avec prise d'effet au 31 décembre 2020, soit les facilités d'un capital total de 700,0 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, du 13 février 2017, du 14 juin 2018 et du 27 novembre 2018;

« **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 C et de l'acte de fiducie relatif aux débentures de série D;

« **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;

« **IFRS** » désigne les Normes internationales d'information financière;

« **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 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 les fiduciaires 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 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 2020, 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 E, les parts de série F en lesquelles les parts de série E pourraient être reclassées ainsi que 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 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 quatrième régime de droits des porteurs de parts modifié et mis à jour qui a été adopté par Artis le 24 septembre 2020, 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 bénéficiaires, 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, les 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 2020 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 termes clés et expressions utilisés dans la présente notice annuelle sont définis dans le glossaire. Le singulier englobe le pluriel, le masculin englobe le féminin, et vice versa.

Certains énoncés figurant dans la présente notice annuelle constituent des « énoncés prospectifs » au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Les énoncés prospectifs 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. Sans restreindre la portée de ce qui précède, les énoncés prospectifs se reconnaissent par l'utilisation des termes « prévoit », « a l'intention de », « estime », « projette » et d'expressions similaires de même qu'à l'emploi de verbes conjugués au futur ou au conditionnel. Les lecteurs ne doivent pas se fier indûment aux énoncés prospectifs.

Tous les énoncés qui ne sont pas des énoncés de faits historiques figurant ou intégrés par renvoi dans les présentes peuvent être considérés comme 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 dont la direction dispose actuellement. Artis ne peut garantir aux investisseurs que les résultats réels seront conformes aux énoncés prospectifs et ne s'engage aucunement à mettre à jour ou à modifier ces énoncés prospectifs afin de tenir compte d'événements réels ou de nouvelles circonstances. L'ensemble des énoncés prospectifs qui figurent dans la présente notice annuelle sont visés par la présente mise en garde.

Les énoncés prospectifs pourraient comporter 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 pandémie de COVID-19, à la propriété de biens immobiliers, à la concentration géographique, aux conditions économiques actuelles, aux initiatives stratégiques, aux financements par emprunts, aux fluctuations des taux d'intérêt, aux devises, aux règles relatives aux EIPD, aux autres facteurs liés à l'impôt, à l'illiquidité, à la concurrence, à la dépendance envers les employés clés, aux opérations immobilières futures, aux pertes générales non assurées, à la dépendance aux systèmes de technologie de l'information, à la cybersécurité, aux questions d'ordre environnemental, au changement climatique, aux baux fonciers et baux visant les droits relatifs à la propriété 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 rattachés aux parts de fiducie, aux parts privilégiées, aux débetures, à la dilution, à la responsabilité des porteurs de parts, au défaut d'obtenir le financement additionnel, aux conflits d'intérêts éventuels, à l'aménagement 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.

MESURES NON CONFORMES AUX PCGR

Les états financiers consolidés de Artis sont préparés conformément aux normes IFRS. Dans la présente notice annuelle, Artis présente et examine certaines mesures financières non conformes aux normes IFRS, notamment la valeur comptable brute et le coefficient du BAIIA par rapport aux intérêts débiteurs consolidés, ainsi que d'autres mesures examinées ailleurs dans la présente notice annuelle. Ces mesures non conformes aux normes IFRS ne sont pas définies par les normes IFRS, n'ont pas de signification standardisée et peuvent ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Artis a présenté ces mesures non conformes aux normes IFRS puisque la direction estime qu'elles sont des mesures pertinentes du rendement de l'exploitation sous-jacent et de la gestion de la dette. Les mesures non conformes aux normes IFRS ne doivent pas être considérées comme des mesures de remplacement du bénéfice net, du total du bénéfice global, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ou de mesures comparables déterminées conformément aux normes IFRS pour mesurer le rendement, la liquidité, les flux de trésorerie et la rentabilité de Artis. Se reporter au glossaire pour la définition de la valeur comptable brute. Pour une description complète de ces mesures et, s'il y a lieu, un rapprochement avec la mesure la plus directement comparable calculée conformément aux normes IFRS, se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non conformes aux PCGR » du rapport de gestion 2020 de Artis.

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 industriels, immeubles de bureaux et immeubles de commerces de détail), 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. Au 31 décembre 2020, Artis comptait un total de 206 employés, dont 166 sont situés au Canada et 40 sont situés aux États-Unis.

L'objectif principal de Artis est d'offrir des distributions en espèces mensuelles 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.

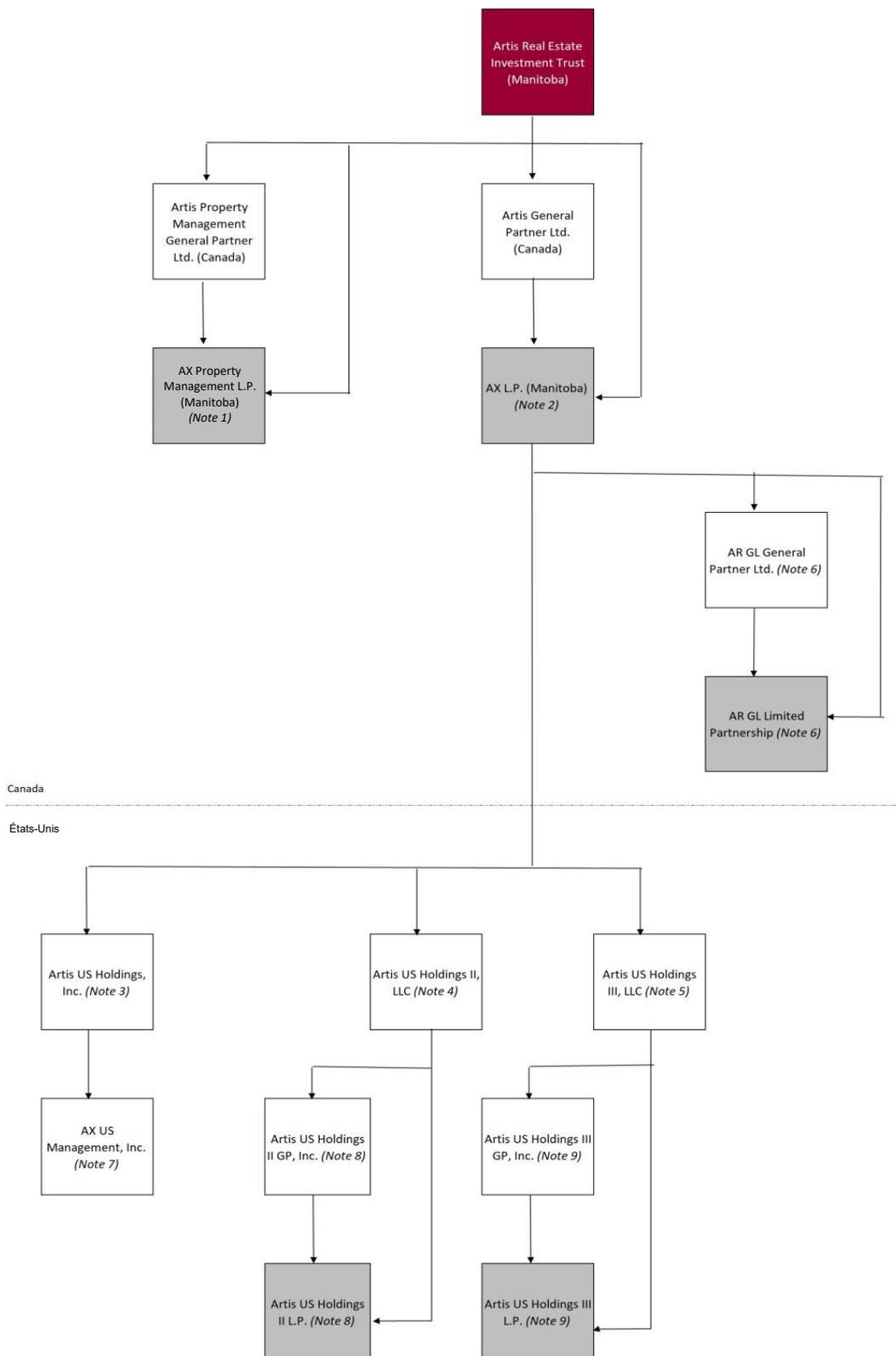
Les parts sont inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX sous le symbole « AX.UN ». Les parts de série A, les parts de série E et les parts de série I, soit les parts privilégiées qui sont en circulation à la date de la présente notice annuelle, sont inscrites aux fins de négociation à la TSX sous les symboles « AX.PR.A », « AX.PR.E » et « AX.PR.I », respectivement. Depuis le 5 septembre 2018, les parts sont également négociées aux États-Unis à la cote du OTCQX Best Market sous le symbole « ARESF ».

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 et/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. est une société constituée en vertu des lois de l'État du Delaware. 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 80 % des actions privilégiées.
- 4) Artis US Holdings II, LLC est une société constituée en vertu des lois de l'État du Delaware. Artis US Holdings II, LLC a la propriété indirecte d'une partie des immeubles de Artis situés aux États-Unis par l'entremise de Artis US Holdings II L.P. 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 80 % des parts privilégiées.
- 5) Artis US Holdings III, LLC est une société constituée en vertu des lois de l'État du Delaware. 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 80 % des 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) 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.
- 8) Artis US Holdings II L.P. est une société en commandite constituée en vertu des lois de l'État du Delaware. 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., constituée en vertu des lois de l'État du Delaware, 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 80 % des parts privilégiées.
- 9) Artis US Holdings III L.P. est une société en commandite constituée en vertu des lois de l'État du Delaware. 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 US Holdings III L.P. et est détenue en propriété exclusive par Artis US 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 80 % des parts privilégiées.

OBJECTIF ET STRATÉGIES

Objectif

Artis est une fiducie de placement immobilier canadienne diversifiée qui investit dans des immeubles industriels, des immeubles de bureaux et des immeubles de commerces de détail. 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, en Saskatchewan, au Manitoba, en Ontario et dans certains marchés des États-Unis. Au 31 décembre 2020, Artis compte 209 immeubles commerciaux d'une superficie locative totale de 22,9 millions de pieds carrés. La superficie locative par catégorie d'actifs est composée approximativement à 54,0 % d'immeubles industriels, à 34,5 % d'immeubles de bureaux et à 11,5 % d'immeubles de commerces de détail. Les actifs du portefeuille par superficie locative sont situés en Alberta à 12,2 %, en Colombie-Britannique à 1,5 %, au Manitoba à 16,5 %, en Ontario à 12,8 %, en Saskatchewan à 4,8 %, en Arizona à 7,7 %, au Colorado à 4,4 %, au Minnesota à 24,8 %, dans l'État de New York à 0,5 %, au Texas à 7,1 % et au Wisconsin à 7,7 %.

L'objectif principal de Artis est d'offrir des distributions en espèces mensuelles 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 :

1. **Propriété d'actifs stratégiques.** Le portefeuille d'immeubles industriels, d'immeubles de bureaux et d'immeubles de commerces de détail 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 relatives, aménage des biens immobiliers de nouvelle génération et cède les actifs qui ne cadrent pas avec sa stratégie à long terme.
2. **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 celui qui découlerait de l'acquisition d'un immeuble existant.
3. **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 relatives et le financement de projets d'aménagement.

Examen d'une durée de 100 jours

Le 30 septembre 2020, la FPI a reçu une demande d'un porteur de parts, soit Sandpiper Group (« Sandpiper »), dans laquelle il souhaite que la FPI convoque une assemblée extraordinaire des porteurs de parts afin de reconstituer le conseil en nommant cinq nouveaux fiduciaires. Le 30 novembre 2020, une entente de règlement a été conclue avec Sandpiper, aux termes de laquelle quatre fiduciaires existants ont remis leur démission du conseil et le chef de la direction et le chef des finances ont annoncé leur départ à la retraite. Dans le cadre de cette entente, Heather-Anne Irwin, Samir Manji, Mike Shaikh, Aida Tammer et Lis Wigmore ont été nommés au conseil.

Le conseil nouvellement reconstitué a amorcé un examen de la FPI (« examen d'une durée de 100 jours ») et s'est engagé à le mener à bien dans un délai de 100 jours suivant l'annonce de l'entente de règlement.

Au 2 mars 2021, les résultats de l'examen d'une durée de 100 jours n'avaient pas été annoncés.

Se reporter à la rubrique « Initiatives du conseil » pour plus de détails sur l'examen d'une durée de 100 jours et d'autres initiatives menées par la FPI au cours de l'exercice.

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 DE 2018

Acquisitions

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2018, Artis a acquis deux immeubles de bureaux, la participation résiduelle de 50 % dans deux immeubles de bureaux et la participation résiduelle de 10 % dans un immeuble industriel, pour une SLB totale de 797 138 pieds carrés qui comprend un stationnement adjacent à un immeuble de bureaux qui lui appartient. Le prix d'achat total des acquisitions s'établissait à 176,9 millions de dollars américains (compte non tenu du stationnement, qui a été acquis au prix de 10,5 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, se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles ».

Date d'acquisition	Catégorie d'actifs	Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB acquise	Participation	Année de construction ou de réaménagement	Prix d'acquisition ¹⁾
7 mars	Bureaux	1700 Broadway & Hudson's Bay Centre ²⁾	Région du Grand Denver, CO	283 556	100 %	1982	70 000 000 \$ US
13 août	Bureaux	Stapley Center	Région du Grand Phoenix, AZ	277 264	100 %	2000	48 500 000 \$ US
5 octobre	Industriel	Park Lucero II ³⁾	Région du Grand Phoenix, AZ	13 180	100 %	2017	1 581 685 \$ US
27 novembre	Bureaux	Boulder Lakes Business Park I	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	223 138	100 %	2018	56 862 000 \$ US
				797 138			

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

2) Artis a acquis la participation résiduelle de 50 % dans ces immeubles. La SLB déclarée tient compte de la quote-part supplémentaire de la SLB totale de l'immeuble acquise dans le cadre de cette opération, ce qui porte la quote-part de la SLB à 100 %.

3) Artis a acquis la participation résiduelle de 10 % dans cet immeuble. La SLB déclarée tient compte de la quote-part supplémentaire de la SLB totale de l'immeuble acquise dans le cadre de cette opération, ce qui porte la quote-part de la SLB à 100 %.

Dispositions

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2018, 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⁾
23 janvier	Bureaux	Humana Building	Région du Grand Phoenix, AZ	19 067 000 \$ US
22 mars	Industriel	1810 Dublin Avenue	Winnipeg (Man.)	1 850 000 \$
1 ^{er} juin	Bureaux	630 – 4th Avenue SW	Calgary (Alb.)	9 000 000 \$
27 juin	Bureaux	Production Court & Eau Claire Place II	Région du Grand Vancouver (C.-B.) et Calgary (Alb.)	121 000 000 \$
31 octobre	Bureaux	Centrepoint ²⁾	Winnipeg (Man.)	27 250 000 \$

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

2) Le 31 octobre 2018, Artis a vendu sa participation de 50 % dans Centrepoint.

Le 11 septembre 2018, Artis a conclu une nouvelle entente de coentreprise visant Park 8Ninety II. Par conséquent, la participation de Artis dans ce terrain à aménager a été ramenée de 100 % à 95 %.

Terrains à aménager

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2018, Artis a acquis des terrains à aménager, tel qu'il est indiqué dans le tableau suivant.

Date d'acquisition	Catégorie d'actifs	Immeuble/terrain	Emplacement	Prix de vente ¹⁾
26 mars	Industriel	Cedar Port	Région du Grand Houston, TX	8 792 000 \$ US
20 avril	Industriel	Tower Business Center ²⁾	Région du Grand Denver, CO	2 884 000 \$ US
31 mai	Bureaux	1630 Aspen	Madison, WI	1 394 000 \$ 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 une participation de 80 % dans ce terrain à aménager.

ACQUISITIONS ET DISPOSITIONS DE 2019

Acquisitions

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2019, Artis a acquis un immeuble de bureaux, la participation résiduelle de 15 % dans un immeuble de bureaux, et la participation résiduelle de 5 % dans un immeuble industriel, pour une SLB totale de 205 036 pieds carrés. Artis a également acquis un stationnement adjacent à un immeuble de bureaux qui lui appartient. Le prix d'achat total des acquisitions s'établissait respectivement à 3,0 millions de dollars et à 46,6 millions de dollars américains (compte non tenu du stationnement, qui a été acquis au prix de 3,8 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, se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles ».

Date d'acquisition	Catégorie d'actifs	Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB acquise	Participation	Année de construction ou de réaménagement	Prix d'acquisition ¹⁾
15 mai	Bureaux	Centre 70 Building ²⁾	Calgary (Alb.)	20 141	100 %	1977	3 022 500 \$
16 mai	Industriel	Park 8Ninety I ³⁾	Région du Grand Houston, TX	21 786	100 %	2017	4 681 455 \$ US
25 octobre	Bureaux	Boulder Lakes Business Park II	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	163 109	100 %	2019	41 961 106 \$ US

205 036

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

2) Artis a acquis la participation résiduelle de 15 % dans cet immeuble. La SLB déclarée tient compte de la quote-part supplémentaire de la SLB totale de l'immeuble acquise dans le cadre de cette opération, ce qui porte la quote-part de la SLB à 100 %.

3) Artis a acquis la participation résiduelle de 5 % dans cet immeuble. La SLB déclarée tient compte de la quote-part supplémentaire de la SLB totale de l'immeuble acquise dans le cadre de cette opération, ce qui porte la quote-part de la SLB à 100 %.

Dispositions

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2019, Artis a procédé à la disposition de 20 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⁾
9 avril	Bureaux	169 Inverness Drive West I & II	Région du Grand Denver, CO	27 000 000 \$ US
21 mai	Détail	Reenders Square	Winnipeg (Man.)	20 550 000 \$
22 mai	Bureaux	Britannia Building	Calgary (Alb.)	10 650 000 \$
17 juin	Bureaux et détail	Portefeuille d'immeubles situés à Nanaimo	Nanaimo (C.-B.)	37 038 048 \$
27 juin	Bureaux	1700 Broadway	Région du Grand Denver, CO	78 000 000 \$ US
26 juillet	Bureaux	GSA Professional Office Building	Région du Grand Phoenix, AZ	92 250 000 \$ US
27 septembre	Bureaux	415 Yonge Street	Région du Grand Toronto (Ont.)	124 000 000 \$
30 octobre	Détail	Portefeuille d'immeubles de commerces de détail situés à Estevan	Estevan (Sask.)	13 000 000 \$
27 novembre	Bureaux	495 Richmond Road	Ottawa (Ont.)	39 000 000 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Date de disposition	Catégorie d'actifs	Nom de l'immeuble	Emplacement	Prix de vente ¹⁾
16 décembre	Bureaux	Centre 70 Building	Calgary (Alb.)	23 500 000 \$
19 décembre	Détail	Portefeuille d'immeubles de commerces de détail situés au Minnesota ²⁾	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	34 750 000 \$ US

1) Sauf indication contraire, il s'agit du prix de vente en dollars canadiens, compte non tenu des frais de clôture et des rajustements.

2) Ce portefeuille comprend une parcelle de terrain à aménager.

Terrain à aménager

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2019, 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 de vente ¹⁾
1 ^{er} novembre	Industriel	Cedar Port III	Région du Grand Houston, TX	3 613 734 \$ US

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

ACQUISITIONS ET DISPOSITIONS DE 2020

Acquisitions

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2020, Artis n'a acquis aucun immeuble.

Dispositions

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2020, Artis a procédé à la disposition de 13 immeubles et de 2 parcelles de terrains 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⁾
21 janvier	Bureaux	Centre 15 Building	Calgary (Alb.)	14 000 000 \$
30 janvier	Bureaux	Portefeuille d'immeubles de bureaux situés à Calgary ²⁾	Calgary (Alb.)	77 814 000 \$
31 janvier	Bureaux	800 5th Avenue	Calgary (Alb.)	26 000 000 \$
31 mars	Bureaux	1165 Kenaston Street	Ottawa (Ont.)	22 500 000 \$
25 août	Bureaux	Millwright Building ³⁾	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	40 960 000 \$ US
16 novembre	Bureaux	Concorde Corporate Centre ⁴⁾	Toronto (Ont.)	114 000 000 \$
18 novembre	Détail	Delta Shoppers Mall	Région du Grand Vancouver (C.-B.)	34 280 000 \$
25 novembre	Détail	Shoppers Landmark Centre	Regina (Sask.)	16 000 000 \$
7 décembre	Détail	Strathcona Shoppers Centre	Regina (Sask.)	7 625 000 \$
10 décembre	Bureaux	ASM America Headquarters Building	Phoenix, AZ	27 000 000 \$ US
15 décembre	Industriel	1110 Pettigrew Avenue	Regina (Sask.)	15 250 000 \$

1) Sauf indication contraire, il s'agit du prix de vente en dollars canadiens, compte non tenu des frais de clôture et des rajustements.

2) Le portefeuille d'immeubles de bureaux situés à Calgary comprend deux immeubles de bureaux et une parcelle de terrain à aménager. Le prix de vente total de 86 185 000 \$ a été ajusté en fonction d'un billet à recevoir payé d'un montant de 8 371 761 \$ qui a été vendu dans le cadre de l'opération.

3) Artis avait une participation de 80 % dans l'immeuble Millwright Building sous la forme d'une entente de coentreprise.

4) Le Concorde Corporate Centre comprenait deux immeubles de bureaux.

Le 9 novembre 2020, la FPI a procédé à la cession du 801 Carlson, une parcelle de terrain destinée à l'aménagement d'immeubles de bureaux dans la région métropolitaine des villes jumelles, au Minnesota, pour un prix de vente de 5 500 \$ US.

Terrain à aménager

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2020, Artis n'a acquis aucun terrain à aménager.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

APERÇU DU PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 2020, le portefeuille de Artis était composé de 209 immeubles d'une SLB totale de 22,9 millions de pieds carrés. Le taux d'occupation du portefeuille s'établissait à 89,9 % au 31 décembre 2020 (compte non tenu des immeubles détenus aux fins de réaménagement).

Portefeuille canadien par province¹⁾

Emplacement	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB (en milliers)	% de la SLB totale	Taux d'occupation
Colombie-Britannique	4	346	1,5 %	91,4 %
Alberta	41	2 783	12,2 %	80,7 %
Saskatchewan	16	1 104	4,8 %	94,2 %
Manitoba	44	3 784	16,5 %	87,2 %
Ontario	32	2 869	12,6 %	96,7 %
	137	10 886	47,6 %	88,9 %

Portefeuille américain par État¹⁾

Emplacement	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB (en milliers)	% de la SLB totale	Taux d'occupation
Arizona	11	1 743	7,7 %	91,7 %
Minnesota	33	5 666	24,8 %	93,9 %
Wisconsin	16	1 772	7,7 %	86,4 %
New York	1	123	0,5 %	100,0 %
Texas	5	1 630	7,1 %	89,9 %
Colorado	5	1 001	4,4 %	79,9 %
	71	11 935	52,2 %	90,8 %

Portefeuille canadien par catégorie d'actifs¹⁾

Catégorie d'actifs	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB (en milliers)	% de la SLB totale	Taux d'occupation
Industriel	74	5 310	23,2 %	95,7 %
Bureaux	24	2 955	12,9 %	77,5 %
Détail	39	2 621	11,5 %	87,9 %
Total	137	10 886	47,6 %	88,9 %

1) Compte non tenu des immeubles détenus aux fins de réaménagement et des nouvelles activités d'aménagement.

Portefeuille américain par catégorie d'actifs¹⁾

Catégorie d'actifs	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB (en milliers)	% de la SLB totale	Taux d'occupation
Industriel	40	6 979	30,6 %	92,9 %
Bureaux	31	4 956	21,6 %	87,9 %
	71	11 935	52,2 %	90,8 %

1) Compte non tenu des immeubles détenus aux fins de réaménagement et des nouvelles activités d'aménagement.

Immeubles détenus aux fins de réaménagement

Au 31 décembre 2020, un immeuble d'une SLB totale de 52 969 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⁾
2145-2155 Dunwin Drive	Industriel	Région du Grand Toronto (Ont.)	53	74,2 %

1) Comprend les engagements visant les baux pour les locaux vacants au 31 décembre 2020.

L'immeuble 2145-2155 Dunwin Drive est un complexe de deux étages d'une superficie de 52 969 pieds carrés situé à quelques minutes des autoroutes Queen Elizabeth et 403 dans la région du Grand Toronto, en Ontario. Artis a entrepris un projet afin de convertir cet immeuble industriel en unités de copropriétés commerciales et, au 31 décembre 2020, les unités représentant 85,8 % de la superficie totale du complexe converti étaient visées par des contrats de vente conditionnelle.

Après le 31 décembre 2020, l'immeuble 2145-2155 Dunwin Drive est devenu inscrit comme immeuble d'unités de copropriétés.

Nouveaux aménagements en cours

Au 31 décembre 2020, Artis avait deux projets d'aménagement en cours : les immeubles 300 Main et Park 8Ninety V.

L'immeuble 300 Main est un projet d'aménagement d'immeubles commerciaux et résidentiels d'une superficie de 580 000 pieds carrés à Winnipeg, au Manitoba. L'immeuble 300 Main est relié à l'immeuble 330 Main, un immeuble d'habitation de premier plan construit en 2020. Les immeubles sont situés à la célèbre intersection Portage et Main, au centre-ville de Winnipeg, au Manitoba, et s'étendront sur près d'un pâté de maisons lorsque les deux projets seront achevés. Les immeubles sont situés au-dessus de la galerie marchande Shops of Winnipeg Square et du stationnement souterrain Winnipeg Square Parkade et sont adjacents à l'immeuble 360 Main, immeuble de bureaux de catégorie A de 30 étages, qui appartient tous à Artis. L'immeuble 300 Main sera un immeuble d'habitation de premier plan doté de nombreux services et comprendra un espace commercial au rez-de-chaussée.

Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque » pour obtenir de plus amples renseignements sur les risques liés au projet d'aménagement de l'immeuble 300 Main.

Le complexe Park 8Ninety est un projet d'aménagement à phases multiples d'immeubles industriels situé sur une parcelle de terrain d'une superficie de 127 acres dans le sous-marché industriel du sud-ouest, dans la région du Grand Houston, au Texas. Les quatre premières phases de Park 8Ninety sont achevées et comprennent une superficie locative totale de 1 144 907 pieds carrés. Au 31 décembre 2020, Artis détenait une participation de 95 % dans Park 8Ninety II et Park 8Ninety IV, qui prend la forme d'ententes de coentreprise.

La construction de la dernière phase, soit le complexe Park 8Ninety V, a commencé en 2020. Le complexe Park 8Ninety V devrait comprendre trois immeubles d'une superficie locative totale de 677 000 pieds carrés une fois achevé. Artis détient une participation de 95 % dans Park 8Ninety V, qui prend la forme d'une entente de coentreprise.

Après le 31 décembre 2020, Artis a acquis la participation restante de 5 % dans Park 8Ninety IV et détient maintenant une participation de 100 % dans l'immeuble.

Initiatives en matière de changement de zonage et de densification

Artis étudie des occasions liées à un projet de densification situé à Poco Place, à Port Coquitlam, en Colombie-Britannique. Le site offre un accès aux principales voies de communication en plus de posséder une devanture sur quatre rues, dont Lougheed Highway, une artère d'orientation est-ouest. Des plans provisoires visant la construction de 600 à 900 appartements sont en cours. Il est prévu de mettre ce projet en vente une fois le changement de zone réalisé et le permis de densification obtenu.

IMMEUBLES DE BUREAUX

Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB	Participation	Taux d'occupation	Année de construction ou du dernier réaménagement
1212 Deming Way	Madison, WI	86 435	100,0 %	100,0 %	1995
1232 Fourier Drive	Madison, WI	29 520	100,0 %	81,7 %	2001
1350 Deming Way	Middleton, WI	69 840	100,0 %	77,4 %	1995
1600 Aspen Commons	Middleton, WI	226 109	100,0 %	92,2 %	2001/2004
220 Portage Avenue	Winnipeg (Man.)	169 728	100,0 %	78,6 %	1966
301 South Westfield Road	Madison, WI	101 246	100,0 %	100,0 %	1986/1990
360 Main Street ¹⁾	Winnipeg (Man.)	600 146	100,0 %	68,3 %	1979
417 – 14th Street Building	Calgary (Alb.)	17 517	100,0 %	100,0 %	1981
515 Junction Road	Madison, WI	21 662	100,0 %	80,0 %	2001
525 Junction Road	Madison, WI	360 245	100,0 %	87,9 %	2001/2003
5600 Cancross Court	Région du Grand Toronto (Ont.)	99 062	100,0 %	75,8 %	1988
5705 Cancross Court	Région du Grand Toronto (Ont.)	43 162	100,0 %	100,0 %	1988
601 Tower at Carlson	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	284 162	100,0 %	88,3 %	1989
708 Heartland Trail	Madison, WI	49 143	100,0 %	90,6 %	2007
726 Heartland Trail	Madison, WI	243 796	100,0 %	100,0 %	1998/2019
8215 Greenway Boulevard	Middleton, WI	129 532	100,0 %	61,8 %	2008
8309 Greenway Boulevard	Middleton, WI	14 184	100,0 %	73,0 %	1990
8313 Greenway Boulevard	Middleton, WI	14 769	100,0 %	64,3 %	1990
8333 Greenway Boulevard	Middleton, WI	36 608	100,0 %	47,6 %	2008
8383 Greenway Boulevard	Middleton, WI	80 298	100,0 %	79,7 %	1989
8401 Greenway Boulevard	Middleton, WI	257 537	100,0 %	78,3 %	1991/1997
8476 Greenway Boulevard	Middleton, WI	50 884	100,0 %	100,0 %	2005
Alex Building	Calgary (Alb.)	61 847	100,0 %	100,0 %	2000/2006/2017
AT&T Building	Région du Grand Denver, CO	256 767	100,0 %	100,0 %	1997
Bell MTS Call Centre Building	Winnipeg (Man.)	75 986	100,0 %	100,0 %	2007
Bell MTS Building I	Winnipeg (Man.)	168 537	100,0 %	92,0 %	1985
Bell MTS Building II	Winnipeg (Man.)	106 175	100,0 %	100,0 %	1975
Boulder Lakes Business Park I	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	223 128	100,0 %	100,0 %	2018
Boulder Lakes Business Park II	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	163 109	100,0 %	100,0 %	2019
Campana Place	Calgary (Alb.)	49 123	100,0 %	65,4 %	1982
Canadian Centre	Calgary (Alb.)	156 772	100,0 %	21,2 %	1985

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB	Participation	Taux d'occupation	Année de construction ou du dernier réaménagement
Canadian Pacific Plaza	Minneapolis, MN	382 501	100,0 %	65,8 %	1960/2013
CDI College Building	Winnipeg (Man.)	24 300	100,0 %	100,0 %	1912/2005
EMC Building	Edmonton (Alb.)	28 520	100,0 %	100,0 %	1981/1982/2014
Grain Exchange Building	Winnipeg (Man.)	231 227	100,0 %	71,3 %	1906/2007
Hamilton Building	Winnipeg (Man.)	66 194	100,0 %	100,0 %	1918/2001
Hartford Corporate Plaza	New Hartford, NY	123 210	100,0 %	100,0 %	2008
Heritage Square	Calgary (Alb.)	315 152	100,0 %	96,0 %	1981
Hillhurst Building	Calgary (Alb.)	63 394	100,0 %	58,6 %	1966/1979
Hudson's Bay Centre	Denver, CO	172 912	100,0 %	80,8 %	1982
Johnston Terminal	Winnipeg (Man.)	73 212	100,0 %	90,8 %	1929/1993
Kincaid Building	Région du Grand Vancouver (C.-B.)	84 492	50,0 %	81,9 %	1986/2009
MAX at Kierland	Région du Grand Phoenix, AZ	258 732	100,0 %	83,4 %	2008
Meadowvale Office	Région du Grand Toronto (Ont.)	99 828	100,0 %	88,6 %	2009
New Brighton Office Center	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	116 011	100,0 %	93,4 %	2008
North 48 Commercial Centre	Saskatoon, SK	64 147	100,0 %	78,0 %	2008
North Scottsdale Corporate Center II	Région du Grand Phoenix, AZ	152 629	100,0 %	58,0 %	2007
Poco Place ²⁾	Région du Grand Vancouver (C.-B.)	163 826	100,0 %	91,2 %	1980
Recipe Unlimited Building	Région du Grand Toronto (Ont.)	100 398	100,0 %	100,0 %	2008
Sierra Place	Calgary (Alb.)	92 108	100,0 %	— %	1958/1970
Stapley Center	Région du Grand Phoenix, AZ	277 222	100,0 %	91,4 %	2000
Stinson Office Park	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	303 111	100,0 %	100,0 %	1920/2009
The Point at Inverness	Région du Grand Denver, CO	94 899	50,0 %	77,5 %	2001
Two MarketPointe	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	242 094	100,0 %	100,0 %	2008
Union Hills Office Plaza	Région du Grand Phoenix, AZ	133 367	100,0 %	97,9 %	2007

1) L'immeuble 360 Main Street est classé comme immeuble de bureaux même s'il comprend une grande superficie de commerces de détail.

2) L'immeuble Poco Place est classé comme immeuble de bureaux même s'il comprend une grande superficie de commerces de détail.

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	100,0 %	59,1 %	1988
2190 McGillivray Boulevard	Winnipeg (Man.)	67 040	100,0 %	100,0 %	2005/2011/2015
330 Main Street	Winnipeg (Man.)	28 086	100,0 %	84,1 %	2020
Brick Centre	Grande Prairie (Alb.)	5 947	100,0 %	100,0 %	2003
Brick Centre II	Grande Prairie (Alb.)	40 366	100,0 %	100,0 %	2006
Canarama Mall	Saskatoon (Sask.)	66 076	100,0 %	98,5 %	1971/2005
Capital City Centre	Regina (Sask.)	44 196	100,0 %	100,0 %	1998/2003
Century Crossing III	Région du Grand Edmonton (Alb.)	90 506	100,0 %	100,0 %	2013
Circle 8 Centre	Saskatoon (Sask.)	78 437	100,0 %	95,8 %	1991-1993
Circle West	Saskatoon (Sask.)	74 168	100,0 %	100,0 %	1975/2001/2012
Crowfoot Corner	Calgary (Alb.)	51 049	100,0 %	89,0 %	1987/1991
Crowfoot Village	Calgary (Alb.)	63 279	100,0 %	93,0 %	1986
Eagle Ridge Corner	Fort McMurray (Alb.)	12 654	100,0 %	100,0 %	2009
East Landing Mall	Regina (Sask.)	40 921	100,0 %	92,0 %	1996
East Landing Plaza	Regina (Sask.)	24 162	100,0 %	78,4 %	1997
Fleet Street Crossing	Regina (Sask.)	37 736	100,0 %	76,0 %	1976/2001
Furniture Pluss Building	Fort McMurray (Alb.)	21 781	100,0 %	55,8 %	1977/2002
Gateway Power Centre	Grande Prairie (Alb.)	44 597	100,0 %	97,0 %	1998
Grande Prairie Power Centre	Grande Prairie (Alb.)	140 212	100,0 %	88,5 %	2008/2009
Liberton Square	Région du Grand Edmonton (Alb.)	20 713	100,0 %	100,0 %	1974/1999/2003
Linden Ridge Shopping Centre	Winnipeg (Man.)	193 162	100,0 %	96,1 %	2001/2011/2014
Linden Ridge Shopping Centre II ¹⁾	Winnipeg (Man.)	17 071	100,0 %	29,1 %	2017/2020
Namao South	Edmonton (Alb.)	108 018	100,0 %	97,4 %	2008/2011
North City Centre ²⁾	Région du Grand Edmonton (Alb.)	127 903	100,0 %	98,8 %	1984/2009/2011
Northern Lights Shopping Centre I	Fort McMurray (Alb.)	18 667	100,0 %	100,0 %	1997/1998
Northern Lights Shopping Centre II	Fort McMurray (Alb.)	30 449	100,0 %	47,6 %	1997
Pembina Village Shopping Centre	Winnipeg (Man.)	132 259	100,0 %	94,2 %	1985/1994
Prairie Ridge Centre	Grande Prairie (Alb.)	124 059	100,0 %	17,8 %	1994/2008/2009
Shoppes of St. Vital	Winnipeg (Man.)	24 266	100,0 %	100,0 %	2012
Signal Centre	Fort McMurray (Alb.)	14 797	100,0 %	100,0 %	1999-2006
St. Vital Square	Winnipeg (Man.)	116 461	100,0 %	87,0 %	1986
Sunridge Pointe	Calgary (Alb.)	50 905	100,0 %	100,0 %	2000
Sunridge Spectrum	Calgary (Alb.)	129 366	100,0 %	93,5 %	2000-2001
Sunrise Towne Square	Région du Grand Edmonton (Alb.)	112 304	100,0 %	94,2 %	2006
Tide Centre	Fort McMurray (Alb.)	18 901	100,0 %	100,0 %	1992
Victoria Square Shopping Centre	Regina (Sask.)	284 209	100,0 %	90,0 %	1982/2000/2014
Visions Building	Calgary (Alb.)	50 045	100,0 %	33,4 %	1981
West Landing Mall	Regina (Sask.)	39 022	100,0 %	100,0 %	1998
Woodlands Centre	Fort McMurray (Alb.)	63 574	100,0 %	90,9 %	1997/1998

1) Compte non tenu de la SLB visée par un bail immobilier pour cet immeuble..

2) L'immeuble North City Center est classé comme immeuble de commerces de détail même s'il comprend une grande superficie d'espaces de bureaux. 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	100,0 %	100,0 %	2017
201 Edson Street	Saskatoon (Sask.)	105 600	100,0 %	100,0 %	1976/1979
201 Westcreek Boulevard	Région du Grand Toronto (Ont.)	298 871	100,0 %	100,0 %	1999/2015
2145-2155 Dunwin Drive ¹⁾	Région du Grand Toronto (Ont.)	52 969	100,0 %	74,2 %	1987
2150-2180 Dunwin Drive	Région du Grand Toronto (Ont.)	75 900	100,0 %	92,1 %	1988
2319 Dunwin Drive	Région du Grand Toronto (Ont.)	28 345	100,0 %	100,0 %	1987
3M Distribution Facility	Région du Grand Toronto (Ont.)	318 805	100,0 %	100,0 %	2009
7499 East Paradise Lane	Région du Grand Phoenix, AZ	98 555	100,0 %	100,0 %	1999
ADT Building	Calgary (Alb.)	30 932	100,0 %	100,0 %	1975
Bower Centre	Red Deer (Alb.)	125 878	100,0 %	63,1 %	1975/1977
Cargill R&D Building	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	106 519	100,0 %	100,0 %	1987
Cedar Port I	Région du Grand Houston, TX	518 940	100,0 %	100,0 %	2019
Civeo Building	Région du Grand Edmonton (Alb.)	71 654	100,0 %	100,0 %	2013
Clearwater Creek Distribution Center	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	402 522	100,0 %	100,0 %	2017
Cliveden Building	Région du Grand Vancouver (C.-B.)	72 648	50,0 %	100,0 %	1992/2007/2014
Crosstown North Business Center II	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	67 937	100,0 %	94,3 %	1998
Crosstown North Business Center VI	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	72 919	100,0 %	91,0 %	2000
Portefeuille Graham (8 immeubles)	Différentes villes en Colombie-Britannique, Alberta et Saskatchewan	243 109	75,0 %	100,0 %	1981-2013
Portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto (15 immeubles)	Région du Grand Toronto (Ont.)	1 045 650	100,0 %	99,5 %	1980-1999
Portefeuille d'immeubles industriels de l'ouest de la région du Grand Toronto (3 immeubles)	Région du Grand Toronto (Ont.)	250 264	100,0 %	82,8 %	1975-1985
Home Depot – Richfield ²⁾	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	s.o.	100,0 %	100,0 %	2008
Keewatin Distribution Centre	Winnipeg (Man.)	201 164	100,0 %	82,1 %	1980/1981
Maple Grove Industrial Center	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	255 501	100,0 %	100,0 %	1974/2012
Maple Leaf Building	Saskatoon (Sask.)	163 418	100,0 %	100,0 %	2008
Maynard Technology Centre	Calgary (Alb.)	153 219	100,0 %	100,0 %	1965/1996/2005
McCall Lake Industrial	Calgary (Alb.)	86 895	100,0 %	100,0 %	1978
Portefeuille d'immeubles industriels Meadowvale Gateway (5 immeubles)	Région du Grand Toronto (Ont.)	378 570	100,0 %	98,4 %	1980-1981
Midtown Business Center	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	185 407	100,0 %	100,0 %	2014
Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 1 ^{re} tranche (2 immeubles)	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	242 751	100,0 %	100,0 %	1980-2006
Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 2 ^e tranche (5 immeubles)	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	811 177	100,0 %	91,3 %	1964-2007
Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis II (8 immeubles)	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	1 425 591	100,0 %	93,3 %	1969-2004

Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB	Participation	Taux d'occupation	Année de construction ou du dernier réaménagement
Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis III (3 immeubles)	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	297 420	100,0 %	100,0 %	1999-2007
Park 8Ninety I	Région du Grand Houston, TX	439 916	100,0 %	100,0 %	2017
Park 8Ninety II	Région du Grand Houston, TX	543 210	95,0 %	69,8 %	2019
Park 8Ninety III	Région du Grand Houston, TX	32 911	100,0 %	100,0 %	2019
Park 8Ninety IV	Région du Grand Houston, TX	95 267	95,0 %	100,0 %	2020
Park Lucero I	Région du Grand Phoenix, AZ	208 513	100,0 %	94,9 %	2015
Park Lucero II	Région du Grand Phoenix, AZ	131 796	100,0 %	100,0 %	2018
Park Lucero III	Région du Grand Phoenix, AZ	146 832	100,0 %	100,0 %	2017
Park Lucero IV	Région du Grand Phoenix, AZ	94 794	100,0 %	100,0 %	2017
Pepco Building	Région du Grand Edmonton (Alb.)	22 659	100,0 %	100,0 %	1977
Plymouth Corporate Campus	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	83 917	100,0 %	100,0 %	1979/2004
Tower Business Center	Région du Grand Denver, CO	338 368	80,0 %	68,4 %	2019
Portefeuille d'immeubles industriels américain (3 immeubles)	Différentes villes de l'Arizona et du Colorado	378 690	100,0 %	89,4 %	1986-2006
Portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg I (15 immeubles)	Winnipeg (Man.)	875 893	100,0 %	96,1 %	1958-2015
Portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg II (12 immeubles)	Winnipeg (Man.)	612 662	100,0 %	91,5 %	1972-2008
WSP Building	Calgary (Alb.)	17 205	100,0 %	100,0 %	1966

1) L'immeuble 2145-2155 Dunwin Drive est réputé être détenu aux fins de réaménagement.

2) Un bail immobilier est en vigueur à cet immeuble.

APERÇU DES LOCATAIRES

Diversification des locataires

Au 31 décembre 2020, un total de 1 579 locataires louaient les immeubles du portefeuille de Artis. Les immeubles comptent un ensemble de locataires diversifié, dont une proportion élevée de locataires nationaux, tel qu'il est indiqué dans le tableau suivant :

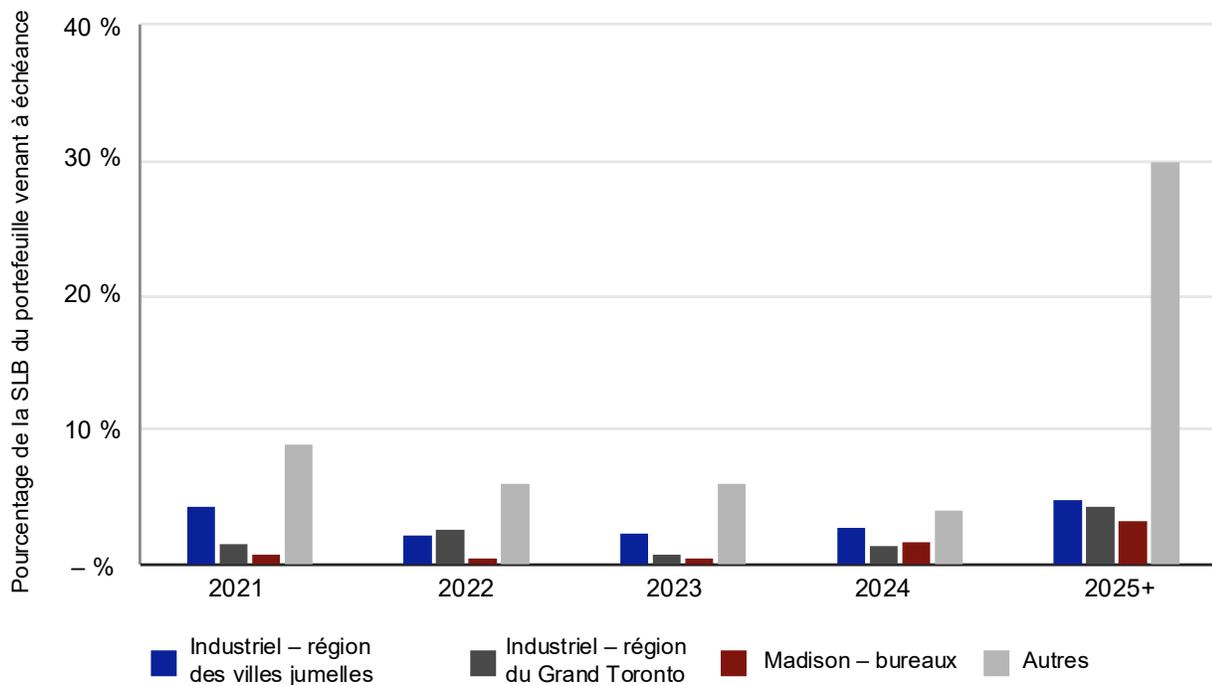
Dix principaux locataires

Locataire	Pourcentage du revenu brut total	Pourcentage de la SLB	Moyenne pondérée de la durée du bail (années)
1 Bell MTS Inc.	2,5 %	1,4 %	4,4
2 Gouvernements (Canada et États-Unis)	2,4 %	1,5 %	7,3
3 Graham Group Ltd.	2,2 %	1,1 %	13,6
4 AT&T	1,8 %	1,1 %	4,5
5 WorleyParsons Canada Services Ltd.	1,7 %	0,7 %	0,7
6 Bell Canada	1,6 %	0,5 %	8,8
7 Prime Therapeutics, LLC	1,6 %	1,7 %	13,8
8 TDS Telecommunications Corporation	1,3 %	0,8 %	4,0
9 Catalent Pharma Solutions, LLC	1,2 %	1,0 %	15,6
10 CB Richard Ellis, Inc.	1,1 %	0,5 %	6,0
	17,4 %	10,3 %	8,4

Expiration des baux

La durée moyenne pondérée de l'ensemble des baux du portefeuille de Artis jusqu'à l'échéance était de 5,3 ans au 31 décembre 2020. 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) :

Échéancier d'expiration des baux du portefeuille et trois plus importants groupes par SLB



DESCRIPTION DES IMMEUBLES

Le texte qui suit est une brève description des immeubles détenus par Artis au 31 décembre 2020. Sauf indication contraire, les renseignements donnés sont en date du 31 décembre 2020.

Immeubles de bureaux

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 loué en totalité. 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 29 520 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 81,7 % 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 3,83 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 à 77,4 % à différents locataires de qualité, dont Employee Benefits Corporation, Teamsoft, 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 226 109 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 92,2 % à des locataires tels que Humana Inc. et Capitol Indemnity Corporation. L'immeuble compte 1 028 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 4,55 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

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 169 728 pieds carrés et est loué à 78,6 %. 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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

diverses commodités du centre-ville. L'immeuble 360 Main Street a une superficie locative de 600 146 pieds carrés et est loué à 68,3 %. Les locataires clés sont l'Agence du revenu du Canada, Pitblado, MLT Aikins LLP, Fillmore Riley, La Banque Toronto-Dominion, KPMG et Deloitte. L'immeuble 360 Main Street compte 954 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,8 place par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative. En 2017, Artis a terminé un important projet qui visait à refaire l'extérieur de l'immeuble.

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.

515 Junction Road, Madison (Wisconsin)
Energy Star

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 21 662 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 80,0 % 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 3,55 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

525 Junction Road, Madison (Wisconsin)
Energy Star

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 360 245 pieds carrés et est loué à 87,9 %. 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)
BOMA BEST Argent, Energy Star

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 5600 Cancross Court affiche une superficie locative de 99 062 pieds carrés et est loué à 75,8 %. La Compagnie d'assurance générale Co-operators est le locataire principal.

5705 Cancross Court, Mississauga (Ontario)

L'immeuble 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 (Minnesota)
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 284 162 pieds carrés et est loué à 88,3 % par des locataires de qualité, dont Wells Fargo Advisors, RBC Marchés des Capitaux et Pine River Capital Management, LP. L'immeuble 601 Tower at Carlson est 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 métropolitaine des villes jumelles. L'immeuble, dont la construction est de qualité exceptionnelle, constitue un repère bien connu avec sa structure de granite poli bourgogne cisailé 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.

708 Heartland Trail, Madison (Wisconsin)

L'immeuble 708 Heartland Trail, qui abrite les bureaux de Artis à Madison, affiche une superficie locative de 49 143 pieds carrés et est loué à 90,6 % à 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 243 796 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 et a fait l'objet d'un agrandissement d'environ 40 000 pieds carrés achevé en 2019 et d'un agrandissement d'environ 35 000 pieds carrés achevé en 2020. L'immeuble est loué en totalité 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 1,31 place par tranche de 1 000 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 conférence, un pub de style lounge et un stationnement chauffé. L'immeuble est loué à 61,8 % par des locataires tels que 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) *Energy Star*

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 14 184 pieds carrés et de 14 769 pieds carrés, respectivement. L'immeuble 8309 Greenway Boulevard est loué à 73,0 % tandis que l'immeuble 8313 Greenway Boulevard est loué à 64,3 %. 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 2,4 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

8333 Greenway Boulevard, Middleton (Wisconsin) *Energy Star*

L'immeuble 8333 Greenway Boulevard est un immeuble de bureaux de trois étages construit en 2008 qui affiche une superficie locative de 36 608 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 47,6 %. 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 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 loué à 79,7 %. 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 257 537 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 78,3 % 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 3,8 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

*8476 Greenway Boulevard, Middleton (Wisconsin)
Energy Star*

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 loué 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.

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.

*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. 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 Platine, 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 92,0 % 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 Platine, 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 en totalité 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.

Boulder Lakes Business Park I, 2900 Ames Crossing Road, Eagan (Minnesota)

L'immeuble Boulder Lakes Business Park I est un immeuble de bureaux d'une superficie de 223 128 pieds carrés qui a été construit en 2018. L'immeuble est situé dans le secteur Eagan, dans la région métropolitaine des villes jumelles, à seulement quelques minutes de l'aéroport international Minneapolis/St. Paul et du centre commercial Mall of America. L'immeuble Boulder Lakes Business Park I est connecté à l'immeuble Boulder Lakes Business II, et tous deux sont loués en totalité à Prime Therapeutics LLC. Leur emplacement sur les rives du lac offre une aire de repos extérieure, une cafétéria, un centre de congrès et un centre de conditionnement physique. Les immeubles Boulder Lakes Business Park I et II comptent 2 040 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 5,3 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Boulder Lakes Business Park II, 2900 Ames Crossing Road, Eagan (Minnesota)

L'immeuble Boulder Lakes Business Park II est un immeuble de bureaux d'une superficie de 163 109 pieds carrés qui a été construit en 2019. L'immeuble est situé dans le secteur Eagan, qui fait partie de la région métropolitaine des villes jumelles, et est situé à quelques minutes de l'aéroport international Minneapolis/St. Paul et du centre commercial Mall of America. L'immeuble Boulder Lakes Business Park II est connecté à l'immeuble Boulder Lakes Business Park I et tous deux sont loués en totalité à Prime Therapeutics LLC. Leur emplacement sur les rives du lac offre une aire de repos extérieure, une cafétéria, un centre de congrès et un centre de conditionnement physique. Les immeubles Boulder Lakes Business Park I et II comptent 2 040 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 5,3 places par tranche de 1 000 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 situé en banlieue 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 49 123 pieds carrés et est loué à 65,4 %. 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)
BOMA BEST Bronze

L'immeuble Canadian Centre est un immeuble de bureaux de catégorie B de 12 étages et d'une superficie locative de 156 772 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 loué à 21,2 % et 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)
Energy Star

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 382 501 pieds carrés et est loué à 65,8 %. 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.

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 intérieur 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. 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.

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 plates-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)
Certifié BOMA BEST

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 231 227 pieds carrés et est loué à 71,3 %. Son principal locataire est le ministère des Travaux publics. En 2011, un stationnement de 270 places réparties sur trois étages adjacent à l'immeuble a été aménagé, ce qui représente un ratio de 1,2 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. De plus, l'immeuble est un immeuble historique de niveau 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 123 210 pieds carrés et est loué en totalité à Hartford Fire Insurance Company et à Indium Corporation of America. 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 situé en banlieue 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 315 152 pieds carrés et est loué à 96,0 %. Ses principaux locataires sont WorleyParsons Canada, Credit Union Central et le ministre de l'Infrastructure. L'immeuble est doté d'un atrium intérieur et d'un restaurant de même que d'un centre de conditionnement physique 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 63 394 pieds carrés et est loué à 58,6 %. Parmi ses principaux locataires, on compte Swan Group Inc., TYZ Engineering Ltd. et Chinook Consulting Services. L'immeuble Hillhurst compte 111 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,7 place par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Hudson's Bay Centre, 1600 Stout Street, Denver (Colorado)

Le Hudson's Bay Centre est une tour à bureaux de catégorie A de 20 étages construite en 1982. L'immeuble est situé au cœur 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 de transport 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 172 912 pieds carrés et est loué à 80,8 % à différents locataires, qui sont tant des entreprises de services financiers que des sociétés pétrolières et gazières.

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 pour les droits de la personne construit récemment. L'immeuble Johnston Terminal affiche une superficie locative de 73 212 pieds carrés et est loué à 90,8 %. 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 Thinkbox Software Inc. 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 locataires multiples 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 168 984 pieds carrés et est loué à 81,9 % à Eastman Kodak. L'immeuble Kincaid compte 314 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,8 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 du Grand 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 83,4 %. Parmi ses principaux locataires, on compte des multinationales comme APL Limited (SXG : NOL), Willis of Arizona, Inc., Ameriprise Financial et Axway, Inc. 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, Energy Star

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 99 828 pieds carrés et est loué à 88,6 %. 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.

New Brighton Office Center, 119 – 14th Street NW, New Brighton (Minnesota)

L'immeuble New Brighton Office Center 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 New Brighton Office Center affiche une superficie locative de 116 011 pieds carrés et est loué à 93,4 %. Il compte 453 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 3,9 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 64 147 pieds carrés et est loué à 78,0 %. 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 Scottsdale Corporate Center II, 6811 East Mayo Boulevard, Scottsdale (Arizona)
LEED Or, certifié BOMA BEST

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 immeubles habités par des dirigeants d'entreprise 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 à 58,0 %. 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 163 826 pieds carrés et est loué à 91,2 % à une combinaison de locataires nationaux et régionaux, dont le Canadian Back Institute, BDC, Western Institute for the Deaf et HSBC.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Recipe Unlimited Building, 199 Four Valley Drive, Vaughan (Ontario)
LEED Or

L'immeuble Recipe Unlimited 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 Recipe Unlimited affiche une superficie locative de 100 398 pieds carrés et est loué en totalité à Recipe Unlimited Corporation aux termes d'un bail à long terme, qui vient à échéance en 2028. Recipe Unlimited Corporation fournit des services de traiteur aux lignes aériennes et exploite différents restaurants, dont Harvey's, Swiss Chalet, Kelsey's et Montana's. L'immeuble Recipe Unlimited compte 400 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,0 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 léger sur rail qui passe directement devant l'immeuble. L'immeuble Sierra Place affiche une superficie locative de 92 108 pieds carrés et est actuellement inoccupé. 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. Artis contemple des occasions de vendre cet immeuble.

Stapley Center, 1630 South Stapley Drive, Mesa (Arizona)

Le complexe Stapley Center, construit en 2000, est un complexe d'immeubles de bureaux de premier plan de catégorie A qui affiche une superficie locative de 277 222 pieds carrés. Le complexe est composé de trois immeubles de bureaux de deux étages et il occupe un emplacement stratégique à l'angle sud-ouest de l'échangeur de l'autoroute US 60 (Superstition Freeway) et de Stapley Drive, qui a la forme d'un losange. Le complexe Stapley Center est situé à distance de marche de plus de 20 restaurants et est voisin du Mesa Grand Power Center. L'immeuble est loué à 91,4 % et compte 1 368 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 4,93 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

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

Le complexe Stinson Office Park est un complexe de quatre immeubles de bureaux de catégorie B construits 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 de la région métropolitaine des villes jumelles, 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. 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 77,5 % et a été conçu avec un plan d'étage unique de trois ailes qui peut accommoder des locataires de différentes tailles. L'immeuble affiche une superficie locative de 189 798 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.

Two MarketPointe, 4400 – 78th Street West, Bloomington (Minnesota)
Certification LEED Or Triple, 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 242 094 pieds carrés, plus 5,7 acres de terrain excédentaire destiné à un aménagement futur. L'immeuble est loué en totalité 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 133 367 pieds carrés et est loué à 97,9 %. Le principal locataire de cet immeuble est Waste Management of Arizona, Inc. L'immeuble Union Hills Office Plaza compte 695 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 5,2 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 et est situé dans le quartier de Thickwood Heights à Fort McMurray. L'immeuble 100 Signal Road affiche une superficie locative de 14 008 pieds carrés et est loué à 59,1 %. 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.

330 Main Street, Winnipeg (Manitoba)

L'immeuble 330 Main est un immeuble de commerces de détail d'un seul étage construit en 2020. Situé à la célèbre intersection Portage et Main, au centre-ville de Winnipeg, l'immeuble se trouve au-dessus de la galerie marchande Shops of Winnipeg Square et du stationnement souterrain Winnipeg Square Parkade et à côté de l'immeuble 360 Main, un immeuble de bureaux de catégorie A de 30 étages, qui appartiennent tous à Artis. L'immeuble 330 Main est un immeuble de commerce de détail à locataires multiples de premier plan de 28 086 pieds carrés et est loué à 84,1 %.

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 du Westgate Power Centre de Grande Prairie, à proximité de commerces de détail présents à l'échelle nationale, dont Home Depot, Walmart, 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, Walmart, 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 à 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 à 98,5 %. 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 Pet Valu. 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 44 196 pieds carrés et est loué 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 qui a été construit en 2013 et qui est situé à Spruce Grove, 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 95,8 %. 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 51 049 pieds carrés et est loué à 89,0 %. 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 63 279 pieds carrés et est loué à 93,0 %. Parmi ses principaux locataires, on compte Chianti's, 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.

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. L'immeuble est situé à proximité de la Confederation Way, qui mène à l'autoroute 63 et qui donne accès aux 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 de commerces de détail 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 à 92,0 %. 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 78,4 % 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.

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 circulation dense et bénéficie d'une grande visibilité. Le centre commercial Fleet Street Crossing affiche une superficie locative de 37 736 pieds carrés et est loué à 76,0 %. 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 21 781 pieds carrés et est loué à 55,8 %. Parmi ses locataires clés, on compte Furniture Pluss et TTM Communications. 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, Walmart et Save-On Foods. Le mégacentre Gateway Power Centre affiche une superficie locative de 44 597 pieds carrés et est loué à 97,0 % à divers locataires, dont Homesteader Health, 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 à Grande Prairie 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 88,5 % 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 et se trouve à environ 20 minutes de route du centre-ville d'Edmonton. Le centre commercial Liberton Square affiche une superficie locative de 20 713 pieds carrés et est loué en totalité. Parmi ses locataires clés, on compte Premier Real Estate Services Inc. 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 Walmart, Costco, Home Depot, RONA et Canadian Tire. Le centre commercial Linden Ridge affiche une superficie locative de 193 162 pieds carrés et est loué à 96,1 %. 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 5,3 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Linden Ridge Shopping Centre II, 1799 Kenaston Boulevard, Winnipeg (Manitoba)

L'immeuble Linden Ridge Shopping Centre II est adjacent au Linden Ridge Shopping Centre, qui est situé dans le secteur commercial à proximité des boulevards Kenaston et McGillivray, à Winnipeg. Le site est visé par un bail immobilier conclu avec Lowe's et comprend également un immeuble supplémentaire d'une superficie de 17 071 pieds carrés qui est occupé à 29,1 % et loué en totalité à deux locataires. L'immeuble occupé par Lowe's a été construit en 2017, tandis que l'immeuble additionnel autonome a été ajouté en 2020.

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 à 97,4 %. Parmi ses locataires clés, on compte Yogalife, 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)
BOMA BEST Bronze

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 127 903 pieds carrés et est loué à 98,8 %. 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 4,3 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 à 47,6 % à des locataires d'envergure régionale et nationale. Le centre commercial Northern Lights Shopping Centre II compte 154 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 5,1 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

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

Le centre commercial Pembina Village est un centre commercial composé de sept immeubles construits entre 1985 et 1994. L'immeuble est situé sur l'autoroute Pembina, l'une des principales voies de communication de Winnipeg menant à l'Université du Manitoba, soit le plus important campus étudiant du Manitoba. Le centre commercial Pembina Village est bien visible à la circulation de cette artère très fréquentée. Le centre commercial Pembina Village affiche une superficie locative de 132 259 pieds carrés et est loué à 94,2 % par des locataires comme Winners, JYSK, Penningtons et Children's Dental World. 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.

Prairie Ridge Centre, 12429 – 99th Street, Grande Prairie, AB

Le complexe Prairie Ridge 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 complexe Prairie Ridge Centre affiche une superficie locative de 124 059 pieds carrés et est loué à 17,8 %. Il est situé sur 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 6,0 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

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

Le Shoppes of St. Vital est un centre de commerces de détail qui a été construit en 2012 et qui est 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 locataires 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 et 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 commerces 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 116 461 pieds carrés et est loué à 87,0 % à des locataires de qualité, dont Mark's, Shoppers Drug Mart 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.

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 93,5 %. Le locataire pilier du complexe est Cineplex Entertainment LP, et le complexe compte d'autres locataires d'envergure nationale, dont Chapters, Banque de Montréal et Alberta Treasury Branch. 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 Walmart. L'immeuble Sunrise Towne Square affiche une superficie locative de 112 304 pieds carrés et est loué à 94,2 % à différents locataires nationaux et régionaux, dont Fairstone Financial Inc., Dollarama et Lamle'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 18 901 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 3,3 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

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

Le centre commercial Victoria Square est un centre commercial de plusieurs immeubles fermé 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 284 209 pieds carrés et est loué à 90,0 % à différents locataires qui exercent des activités à l'échelle nationale et régionale, dont CIBC, Shoppers Drug Mart, SportChek et Sobeys. 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 à 33,4 % à Visions. 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. Son locataire pilier est Conexus Credit Union. 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.

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 63 574 pieds carrés et est loué à 90,9 %. 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 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 201 Westcreek Boulevard.

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)
Certifié LEED, BOMA BEST Argent

L'immeuble 2145-2155 Dunwin Drive est un complexe de deux étages d'une superficie de 52 969 pieds carrés situé à quelques minutes des autoroutes Queen Elizabeth et 403 dans la région du Grand Toronto, en Ontario. Artis a entrepris un projet afin de convertir cet immeuble industriel en unités de copropriétés commerciales. Au 31 décembre 2020, les unités de copropriétés commerciales représentant 85,8 % de la superficie totale du complexe converti étaient visées par des contrats de vente conditionnelle. Après le 31 décembre 2020, l'immeuble 2145-2155 Dunwin Drive est devenu inscrit comme immeuble d'unités de copropriétés. L'immeuble 2145-2155 Dunwin Drive était réputé être détenu aux fins de réaménagement au 31 décembre 2020.

2150-2180 Dunwin Drive, Mississauga (Ontario)
Certifié LEED, BOMA BEST Argent

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 des autoroutes Queen Elizabeth et 403, ainsi que de l'aéroport international Pearson de Toronto à Mississauga, dans la région du Grand Toronto. L'immeuble affiche une superficie locative de 75 900 pieds carrés. Le taux d'occupation global du 2150-2180 Dunwin Drive est de 92,1 %. Les principaux locataires sont Eclipse Technology Solutions Inc. et Kids Playtown Inc.

2319 Dunwin Drive, Mississauga (Ontario)
Certifié LEED, BOMA BEST Argent

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 des autoroutes Queen Elizabeth et 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 de 28 345 pieds carrés et est loué en totalité. 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 2025. 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 East 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 Harbor 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.

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 63,1 %.

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.

Cedar Port I, 5151 East Grand Parkway, Baytown (Texas)

L'immeuble Cedar Port I est un immeuble industriel d'une superficie de 518 940 pieds carrés, loué à un locataire unique, qui a été construit en 2019. L'immeuble Cedar Port I est loué en totalité à PBP, Inc. et il constitue la première phase du projet d'aménagement à phases multiples d'un immeuble industriel qui, une fois achevé, affichera une superficie totale d'environ 1,0 million de pieds carrés.

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 cœur du quartier industriel d'Annacis Island, dans le district régional métropolitain de 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 affiche une superficie locative de 67 937 pieds carrés et est loué à 94,3 %.

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. 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 324 145 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 (Sask.)	32 168	2012	Graham Construction
4015 Thatcher Avenue, Saskatoon (Sask.)	16 922	1984	Graham Construction
875 57th Street East, Saskatoon (Sask.)	34 435	1982/2007	Graham Construction

Nom de l'immeuble	SLB	Année de construction ou de réaménagement	Principaux locataires
850 56th Street East, Saskatoon (Sask.)	25 592	1981/1994	Graham Construction
8404 McIntyre Road NW, Edmonton (Alb.)	82 057	2001/2013	Graham Construction
10909/10835 27th Street SE, Calgary (Alb.)	31 637	1999/2001	Graham Construction
10840 27th Street SE, Calgary (Alb.)	66 954	2008	Graham Construction
7216 Brown Street, Delta (C.-B.)	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 1 045 650 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 99,5 %. 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)	40 576	1985	Mississauga Flooring Solutions, Digital Dental Studio 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)	40 568	1984	Super Deal Furniture Gallery
378-380 Passmore Avenue, Scarborough (Ontario)	90 671	1986	Dynaplas Ltd.
415 Traders Boulevard East, Mississauga (Ontario)	33 107	1993	Manitoulin Warehousing and Distribution
760 Pacific Road, Oakville (Ontario)	56 863	1990	Ultra Ray Medical Products Inc., Saint-Gobain Solar Abrasives Canada, Inc.
1500 Corporate Drive, Burlington (Ontario)	153 784	1997	Sylvite Agri-Services Ltd.
1705 Argentia Road, Mississauga (Ontario)	61 708	1980	Soil Engineers Ltd., Trodat Marking Canada Inc.
2164 Buckingham Road, Oakville (Ontario)	50 297	1997	Dome Productions 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 à 82,8 %. 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	s.o.

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.

Home Depot Richfield, 6301 Richfield Parkway, Richfield (Minnesota)

Le magasin Home Depot Richfield est un immeuble d'une superficie de 102 862 pieds carrés qui a été construit en 2008. Home Depot a conclu un bail immobilier visant cet immeuble. Le magasin Home Depot Richfield est situé dans l'immeuble Cedar Point Commons, au sud de l'intersection de la Highway 62 et de Cedar Avenue (Highway 77), à Richfield. Cet immeuble offre des services à la zone densément peuplée de South Minneapolis, attire une grande population pendant la journée et attire et permet de répondre aux besoins des visiteurs provenant de l'aéroport international de Minneapolis-St. Paul.

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 à 82,1 % à différents locataires nationaux et régionaux.

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 Vibes Technologies, Inc.

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 86 895 pieds carrés et est loué en totalité.

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 378 570 pieds carrés. Les immeubles sont situés à Mississauga, dans la région du Grand Toronto où sont établis plus de 60 sièges sociaux d'entreprises ou de division du classement Fortune 500 Canadian 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 98,4 %. 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)	115 038	1980	Employal Inc., 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	NX Utilities ULC

Midtown Business Center, 2305 Walnut Street, Roseville (Minnesota)

Le Midtown Business Center est un immeuble industriel, construit en 2014. Situé dans la région métropolitaine 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 – 1^{re} tranche, région métropolitaine des villes jumelles (Minnesota)¹⁾

Le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 1^{re} 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 – 1^{re} tranche est loué en totalité. Le tableau qui suit présente certains renseignements sur les immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 1^{re} tranche.

Nom de l'immeuble	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.
Parkside, 7300 – 49th Avenue North, New Hope, MN	119 839	1997	Animal Supply Company, LLC, MIC Services 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 1^{re} tranche du portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I, et ont été vendus par la suite.

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

Le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 2^e 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 – 2^e tranche est loué à 91,3 %. Le tableau qui suit présente certains renseignements sur les immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis I – 2^e tranche.

Nom de l'immeuble	SLB	Année de construction ou de réaménagement	Principaux locataires
Aurora Industrial 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, 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 Produce, Inc.
Mendota Heights Gateway Commons, 2331-2373 Waters Drive, Mendota Heights, MN	150 465	1997	Mohawk Carpet Distribution, Inc., Coram, Inc., RPS Holdings, Inc.
Penn James Commerce Center, 9208 James Avenue South, Bloomington, MN	217 333	1974	Adair Plastics Corporation, Current EDM Inc.

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 2004. 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 93,3 %. 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, Norby's Inc.
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., Total Tool Supply
Humboldt, 2601-49th Avenue North, Minneapolis, MN	128 846	2006	Pinta Foamtec, Inc., Cinequipt, Inc.
Industrial Park Business Center, 13310 Industrial Park Boulevard, Plymouth, MN	113 054	1969/1990	Harkraft, Inc., J&E Manufacturing Co., AM Industrial Group, LLC
Mid City South East, 451 Industrial Boulevard East, Minneapolis, MN	167 879	1972	Shanghai Wholesale LLC
Mid City South East, 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 industriels à locataire unique et à locataires multiples construits entre 1999 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 global du portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis III est de 100,0 %. 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 8Ninety I, 9021 S. Sam Houston Parkway W. et 521 Hwy 90 Alt., Missouri City (Texas)

L'immeuble Park 8Ninety I est un complexe de trois immeubles industriels d'une superficie de 439 916 pieds carrés qui a été construit en 2017 et qui est situé dans le sous-marché industriel du sud-ouest, dans la région du Grand Houston. L'immeuble Park 8Ninety I constitue la première phase du projet d'aménagement à phases multiples d'un immeuble industriel de nouvelle génération dont on prévoit qu'il affichera une superficie totale d'environ 1,8 million de pieds carrés. L'immeuble Park 8Ninety I est loué en totalité à différents locataires de qualité aux termes de baux à long terme.

Park 8Ninety II, 8911-8921 S. Sam Houston Parkway W., Missouri City (Texas)

L'immeuble Park 8Ninety II est un projet d'aménagement industriel d'une superficie de 571 799 pieds carrés qui a été construit en 2019 et qui est situé dans le sous-marché industriel du sud-ouest, dans la région du Grand Houston. L'immeuble Park 8Ninety II constitue la deuxième phase du projet d'aménagement à phases multiples d'un immeuble industriel de nouvelle génération dont on prévoit qu'il affichera une superficie totale d'environ 1,8 million de pieds carrés. L'immeuble Park 8Ninety II est loué à 69,8 % à différents locataires de qualité aux termes de baux à long terme. Artis détient une participation de 95 % dans l'immeuble Park 8Ninety II.

Park 8Ninety III, 551 Buffalo Lakes Drive, Missouri City (Texas)

L'immeuble Park 8Ninety III est un immeuble d'une superficie de 32 911 pieds carrés, loué à un locataire unique, qui a été construit en 2019 et qui est situé dans le sous-marché industriel du sud-ouest, dans la région du Grand Houston. L'immeuble Park 8Ninety III constitue la troisième phase du projet d'aménagement à phases multiples d'un immeuble industriel de nouvelle génération dont on prévoit qu'il affichera une superficie totale d'environ 1,8 million de pieds carrés. L'immeuble Park 8Ninety III est loué en totalité à un locataire d'envergure nationale aux termes d'un bail à long terme.

Park 8Ninety IV, 620 Buffalo Lakes Drive, Missouri City (Texas)

L'immeuble Park 8Ninety IV est un immeuble d'une superficie de 99 785 pieds carrés qui a été construit en 2020 et qui est situé dans le sous-marché industriel du sud-ouest, dans la région du Grand Houston. L'immeuble Park 8Ninety IV constitue la quatrième phase du projet d'aménagement à phases multiples d'un immeuble industriel de nouvelle génération dont on prévoit qu'il affichera une superficie totale d'environ 1,8 million de pieds carrés. Artis détient une participation de 95 % dans l'immeuble Park 8Ninety IV.

Park Lucero I, 200, 330 et 340 E. Germann Road, Gilbert (Arizona)

Le Park Lucero I est un complexe industriel situé à Gilbert près de l'autoroute South Loop 202 qui a été construit en 2015 et qui est composé de trois immeubles ayant une superficie locative de 208 513 pieds carrés. L'immeuble fait partie d'un aménagement industriel de quatre phases qui compte six immeubles industriels de nouvelle génération d'une superficie locative totalisant environ 580 000 pieds carrés. L'immeuble Park Lucero I est loué à 94,9 % à un certain nombre de locataires d'envergure nationale et régionale.

Park Lucero II, 250 E. Germann Road, Gilbert (Arizona)

L'immeuble Park Lucero II est situé à Gilbert près de l'autoroute South Loop 202, a été construit en 2018 et affiche une superficie locative de 131 796 pieds carrés. L'immeuble fait partie d'un projet d'aménagement industriel de quatre phases qui compte six immeubles industriels de nouvelle génération d'une superficie locative totalisant environ 580 000 pieds carrés. L'immeuble Park Lucero II est un immeuble à locataire unique loué en totalité.

Park Lucero III, 280 E. Germann Road, Gilbert (Arizona)

L'immeuble Park Lucero III est un immeuble industriel d'une superficie de 146 832 pieds carrés situé à Gilbert près de l'autoroute South Loop 202 qui a été construit en 2017. L'immeuble Park Lucero III fait partie d'un projet d'aménagement de quatre phases et est loué en totalité par Silent-Aire USA Inc. aux termes d'un bail à long terme qui viendra à échéance en 2027.

Park Lucero IV, 300 E. Germann Road, Gilbert (Arizona)

L'immeuble Park Lucero IV est un immeuble d'une superficie de 94 794 pieds carrés doté d'une aire de chargement à l'arrière qui est situé à Gilbert près de l'autoroute South Loop 202 et a été construit en 2018. L'immeuble fait partie de la dernière phase d'un projet d'aménagement industriel de quatre phases qui compte six immeubles industriels de nouvelle génération d'une superficie locative totalisant environ 580 000 pieds carrés. L'immeuble Park Lucero IV est loué en totalité à un locataire unique aux termes d'un bail qui est entré en vigueur en 2019.

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

L'immeuble Pepco est un lotissement industriel de un étage construit en 1977. L'immeuble est situé dans le parc commercial de Nisku, qui a été mis sur pied en 1973 pour desservir l'industrie pétrolière et gazière de la province et est situé près de la route n° 2, une importante artère desservant la province de l'Alberta. L'immeuble Pepco est composé principalement d'espaces pour des ateliers industriels, 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 des locataires de qualité, dont Tile by Design et Dale Tile Company.

Tower Business Center, 18701-18901 East 38th Avenue, Aurora (Colorado)

Le Tower Business Center est un complexe industriel comptant deux immeubles de nouvelle génération construit en 2019. Le site affiche une superficie d'environ 30 acres et fait partie d'un grand marché d'immeubles industriels et de commerces de détail à proximité de l'autoroute I-10. Les deux immeubles ont une superficie locative totale de 422 960 pieds carrés et sont loués à 68,4 %. Artis détient une participation de 80 % dans le Tower Business Center.

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. Les immeubles du portefeuille affichent une superficie locative totale de 378 690 pieds carrés. Ces immeubles, dont le taux d'occupation est de 89,4 %, 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 de Minneapolis III.

Nom de l'immeuble	SLB	Année de construction ou de réaménagement	Principaux locataires
Rocky Mountain Business Center, 13250 E. Smith Road, Aurora, Colorado	138 232	2006	Advance Stores Company, Inc., Butler Animal Health Supply LLC, PetroChoice Dynamo LLC
Roosevelt Commons, 2631 S. Roosevelt Street, Tempe, Arizona	160 710	1986	ABM Janitorial Services-South Central, Inc., BakeMark USA LLC, Holocom, Inc.
Superstition Springs, 1350 S. Clareview Avenue, Mesa, Arizona	79 748	1996	Diamondback Gymnastics, Inc., Mygrant Glass Company, Inc.

Portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg I, Winnipeg (Manitoba)¹⁾

Le portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg I est composé de 15 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 875 893 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 96,1 %. 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 (Man.)	50 400	1980	Cascades Recovery Inc.
1093 Sherwin Road, Winnipeg (Man.)	175 000	1964/1979	Reliance Products Ltd.
1475 King Edward Street, Winnipeg (Man.)	4 600	1961	s.o.
1499-1501 King Edward Street et 1000-1020 Powell Avenue, Winnipeg (Man.)	27 200	1962	Prime Fasteners (Manitoba) Limited
1595 Buffalo Place, Winnipeg (Man.)	68 894	1963/2000	Precision ADM Inc.
1681-1703 Dublin Avenue, Winnipeg (Man.)	21 875	1973	Betco Ltd.
1717 Dublin Avenue, Winnipeg (Man.)	30 405	1963	ALS Society of Manitoba, Edison Electric, Hayden Construction Ltd.
1832 King Edward Street, Winnipeg (Man.)	73 832	1977/1979	IGT, Prairie Fireplaces, Pittsburgh Glassworks
2110-2130 Notre Dame Avenue, Winnipeg (Man.)	52 879	1968/2017	Guillevin International Co.
27-81 Plymouth Street, Winnipeg (Man.)	91 345	1976/1997	Supremex Inc., Epak Inc.
500 Berry Street, Winnipeg (Man.)	8 084	1958	Ideal Sharpening
530-538 Berry Street, Winnipeg (Man.)	10 720	1967	Stanley Security Solutions Canada
850 Empress Street, Winnipeg (Man.)	25 636	1971	Sonepar Canada Inc.
951-977 Powell Avenue, Winnipeg (Man.)	52 886	1965/1968	EMB Canada Limited, Jet Equipment & Tool
Inkster Business Centre, 1750 Inkster Boulevard, Winnipeg (Man.)	182 137	1970/1975	R.S. Distribution Services, Kohl & Frisch Limited

1) L'immeuble 1810 Dublin Avenue a été acquis dans le cadre de l'acquisition du portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg I et a été vendu par la suite.

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 locataires multiples 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 de 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 91,5 %. 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 (Man.)	32 000	1974	Red River College
1420 Clarence Avenue, Winnipeg (Man.)	16 725	1987	Chura Sales Ltd., Manitoba Home Builders
1431 Church Avenue, Winnipeg (Man.)	51 497	1972	Goodfellow Inc.
1658-1680 Church Avenue, Winnipeg (Man.)	91 314	1975	La Great-West, Compagnie d'assurance-vie, Ke-Tech Heaters & Controls Inc.
2061 & 2065 Logan Avenue, Winnipeg (Man.)	51 227	1979	Brisas Transport Inc., Lucky Supermarket
801 Century Street, Winnipeg (Man.)	64 208	2008	Kid City Inc.
8-30 Plymouth Street, Winnipeg (Man.)	36 999	1974	Laird Plastics Canada Inc., Marantz & Sons Ltd.
Poplar Industrial Park, 1249 Clarence Avenue, Winnipeg (Man.)	70 655	1976-1979	Pollard Banknote Limited, Smartrend Supply Ltd.
Prudential Business Park 1, 117 King Edward Street, Winnipeg (Man.)	42 486	1978-1979	JCA Industries Inc., Worldpac Canada Inc.
Prudential Business Park 2, 530 Century Street,	39 617	1978-1979	SCE Lifeworks Inc., Brasseries Labatt du Canada

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Nom de l'immeuble	SLB	Année de construction ou de réaménagement	Principaux locataires
Winnipeg (Man.)			
Prudential Business Park 3, 550 Century Street, Winnipeg (Man.)	48 131	1978-1979	Travaux publics et services gouvernementaux, Providen Pharmacy Logistics Ltd.
West Logan Place, 2073 Logan Avenue, Winnipeg (Man.)	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 17 205 pieds carrés et est loué en totalité. Le principal locataire est 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 2020 et doit être lu à la lumière de l'acte de fiducie pertinent, dans le cas des débetures, 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 est limité à 70 % de la VCB. Au 31 décembre 2020, le coefficient de cet endettement par rapport à la VCB s'établissait à 49,3 %.

Échéancier des prêts hypothécaires (en milliers)¹⁾

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
2021	438 689 \$	33,9 %	28 587 \$	467 276 \$	2,63 %
2022	188 924	14,6 %	22 475	211 399	3,38 %
2023	427 857	33,0 %	14 958	442 815	3,22 %
2024	82 864	6,4 %	7 778	90 642	2,30 %
2025	104 840	8,1 %	4 940	109 780	3,47 %
2026 et par la suite	51 831	4,0 %	13 325	65 156	2,57 %
Total	1 295 005 \$	100,0 %	92 063 \$	1 387 068 \$	2,98 %

Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)

2,3

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 700 000 000 \$ 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 400 000 000 \$ viendra à échéance le 14 décembre 2021. La deuxième tranche des facilités de crédit renouvelables d'un montant de 300 000 000 \$ viendra à échéance le 29 avril 2023. 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 taux de base américain majoré de

0,70 % ou au TIOL majoré de 1,70 %. Au 31 décembre 2020, la FPI avait prélevé un montant de 125 617 320 \$ sur les facilités de crédit renouvelables.

La FPI a conclu les facilités de crédit non renouvelables d'un montant global de 500 000 000 \$, qui peuvent être utilisées pour les besoins généraux de l'entreprise et pour combler les besoins du fonds de roulement et financer l'acquisition d'immeubles et 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, d'un montant de 150 000 000 \$, viendra à échéance le 18 juillet 2022. La troisième facilité de crédit, d'un montant de 200 000 000 \$, viendra à échéance le 3 février 2022. Les montants prélevés sur les facilités de crédit non renouvelables portent intérêt au taux préférentiel majoré de 0,60 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 1,60 %. Artis a conclu des swaps de taux d'intérêt visant à fixer les taux d'intérêt respectivement à 3,57 %, à 3,50 % et à 2,22 %. Au 31 décembre 2020, la FPI avait prélevé un montant de 500 000 000 \$ 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 2020, la FPI respectait ces exigences.

DÉBENTURES NON GARANTIES DE PREMIER RANG

Au 31 décembre 2020, deux séries de débentures non garanties de premier rang de Artis étaient en cours, soit les débentures de série C et les débentures de série D, d'une valeur nominale globale de 500 000 000 \$.

Débentures de série C

Capital par débenture de série C :	1 000,00 \$
Nombre de débentures de série C émises :	250 000
Capital global initial émis :	250 000 000 \$
Date d'échéance :	Le 22 février 2021
Taux d'intérêt :	3,674 % par année

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

Engagements et obligations

Conformément à l'acte de fiducie relatif aux débentures de série C, 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 2020, Artis respectait ces exigences.

Aucun droit de rachat

Les débentures de série C ne sont pas rachetables.

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 C auront le droit de demander à Artis de racheter leurs débentures de série C, en totalité ou en partie, à un prix correspondant à 101 % du capital des débentures de série C, majorés des intérêts cumulés et non versés.

Débentures de séries D

Capital par débenture de série D :	1 000,00 \$
Nombre de débentures de série D émises :	250 000
Capital global initial émis :	250 000 000 \$
Date d'échéance :	Le 18 septembre 2023
Taux d'intérêt :	3,824 % par année

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

Engagements et obligations

Conformément à l'acte de fiducie relatif aux débetures de série D, 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 2020, Artis respectait ces exigences.

Droit de rachat

Les débetures de série D peuvent être rachetées au gré de Artis, à un prix correspondant au montant le plus élevé entre i) le prix selon le rendement des obligations du Canada (tel qu'il est défini dans l'acte de fiducie relatif aux débetures de série D) et ii) la valeur nominale.

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 débetures de série D auront le droit de demander à Artis de racheter leurs débetures de série D, en totalité ou en partie, à un prix correspondant à 101 % du capital des débetures de série D, majoré des intérêts cumulés et non versés.

PARTS PRIVILÉGIÉES ET PARTS

Les participations véritables dans Artis sont 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 sont 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 2020, trois séries de parts privilégiées de Artis étaient en circulation, soit les parts de série A, les parts de série E et les parts de série I.

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 2020, l'émission de parts de six séries de parts privilégiées de Artis était autorisée. Parmi celles-ci, trois séries de parts de Artis étaient en circulation, soit les parts de série A, les parts de série E et les parts de série I.

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 ouvrable 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 30 septembre 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 ouvrable 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. Aucune part de série B n'est actuellement en circulation. 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 E

Les parts de série E confèrent à leurs porteurs le droit de recevoir des distributions préférentielles fixes cumulatives, payables le dernier jour ouvrable 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. Le taux de distribution a été rajusté le 30 septembre 2018, puis le sera de nouveau 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 peuvent être rachetées par Artis, à son gré, le 30 septembre 2023 et, par la suite, elles pourront l'être le 30 septembre tous les cinq ans. 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 2023, et, ils auront ce droit 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 ouvrable 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. Aucune part de série F n'est actuellement en circulation. 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 I

Les parts de série I confèrent à leurs porteurs le droit de recevoir des distributions préférentielles fixes cumulatives, payables le dernier jour ouvrable 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 qui se terminera le 30 avril 2023. Le taux de distribution sera rajusté le 30 avril 2023, 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 I. Les parts de série I pourront être rachetées par Artis, à son gré, le 30 avril 2023, puis le 30 avril, tous les cinq ans par la suite. Les porteurs de parts de série I auront le droit de faire reclasser la totalité ou une partie de leurs parts de série I en parts de série J, sous réserve de certaines conditions énoncées dans le certificat des modalités des parts privilégiées relatif aux parts de série I, le 30 avril 2023, puis le 30 avril tous les cinq ans par la suite. Pour obtenir les caractéristiques précises des parts de série I, se reporter au certificat des modalités des parts privilégiées relatif aux parts de série I, dont il est possible d'obtenir un exemplaire sur le site Web de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

Parts de série J

Les parts de série J confèrent à leurs porteurs le droit de recevoir des distributions préférentielles variables cumulatives, payables le dernier jour ouvrable 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 J. Aucune part de série J n'est actuellement en circulation. Pour obtenir les caractéristiques précises des parts de série J, se reporter au certificat des modalités des parts privilégiées relatif aux parts de série J, 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 :

- a. le droit à une voix aux assemblées des porteurs de parts;
- b. le droit de prendre part au prorata à toute distribution versée par Artis, sous réserve des droits des porteurs de parts privilégiées, conformément à la déclaration de fiducie;
- c. le droit de prendre part aux distributions de l'actif net 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 2020, le dernier rapport diffusé par DBRS a confirmé que les notes attribuées aux débetures, soit BBB (faible) avec tendance négative, et aux parts privilégiées, soit Pfd-3 (faible) avec tendance négative, faisaient l'objet d'un examen.

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. L'absence d'une mention « (élevé) » ou « (faible) » indique que la note se situe au milieu 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 émetteurs dont la note se situe dans la catégorie de notation « BBB » ou à un point de référence plus élevé. Les mentions « (élevé) » et « (faible) » peuvent servir à indiquer la position relative du crédit au sein d'une catégorie donnée. L'absence d'une mention « (élevé) » ou « (faible) » indique que la note se situe au milieu de la catégorie.

Au cours des deux derniers exercices terminés, Artis a versé à DBRS les frais habituels, ainsi que des paiements reliés à une évaluation de l'incidence d'une opération éventuelle.

Les notes de DBRS sont des opinions fondées sur l'analyse quantitative et qualitative de l'information fournie et reçue par DBRS, laquelle ne fait pas l'objet d'un audit ou d'une vérification par DBRS. Comme chaque note attribuée par DBRS vise à fournir une évaluation prospective, DBRS adopte une approche à plus long terme au « cours du cycle » à l'égard de l'émetteur ou de la dette qui met l'accent sur la stabilité et, par conséquent, les changements apportés à la notation ne sont pas uniquement basés sur les cycles normaux de l'économie. DBRS signale que deux émetteurs donnés ne possèdent pas exactement les mêmes caractéristiques et ne sont pas susceptibles d'avoir les mêmes occasions futures et que, par conséquent, deux émetteurs ayant la même notation ne devraient pas être considérés comme ayant exactement la même qualité de crédit. 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 RRDAP jusqu'à nouvel ordre. Si Artis choisit de rétablir le RRDAP, 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 RRDAP 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, le 15 juin 2017 et le 24 septembre 2020. 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 attributions autres que des parts différées 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 15 décembre 2020, 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 pendant la période allant du 17 décembre 2020 au 16 décembre 2021 ou à une date antérieure si Artis rachète le nombre maximal de parts ou de parts privilégiées autorisées dans le cadre de l'offre :

1. 10 160 396 parts (ce qui représente 10 % du flottant de 101 603 961 parts au 7 décembre 2020);
2. 336 120 parts de série A (ce qui représente 10 % du flottant de 3 361 200 parts de série A au 7 décembre 2020);
3. 379 773 parts de série E (ce qui représente 10 % du flottant de 3 797 730 de parts de série E au 7 décembre 2020);
4. 486 554 parts de série I (ce qui représente 10 % du flottant de 4 865 540 parts de série I au 7 décembre 2020).

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2020, la FPI a acquis et annulé 3 727 716 parts. Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2020, la FPI a également acquis 31 100 parts de série A, 45 802 parts de série E et 34 460 parts de série I (29 600 parts de série A, 44 578 parts de série E et 34 460 parts de série I, respectivement, ont été annulées le 31 décembre 2020).

FAITS NOUVEAUX

Le texte qui suit est un sommaire de certains faits nouveaux mettant en cause Artis qui sont survenus depuis le 31 décembre 2020.

ACTIVITÉS DU PORTEFEUILLE

En janvier 2021, la société en commandite Park Lucero East a acquis une parcelle de terrain à aménager dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, moyennant 9 700 000 \$ US. Artis détient une participation de 10 % dans la société en commandite Park Lucero East.

En janvier 2021, Artis a acquis une participation additionnelle de 5 % dans Park 8Ninety IV, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Houston, au Texas, moyennant un prix de 1 509 874 \$ US. Avant la date d'acquisition, la FPI détenait 95 % de l'immeuble de placement aux termes d'une entente de coentreprise. La FPI détient maintenant la totalité de cet immeuble de placement.

En janvier 2021, une société de copropriétés a été inscrite pour l'immeuble industriel classé comme immeuble en stock. En février 2021, Artis a réalisé la clôture de la vente d'un certain nombre d'unités de copropriétés moyennant un prix de vente global de 9 425 050 \$.

En février 2021, Artis a vendu le Tower Business Center, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Denver, au Colorado, détenu aux termes d'une entente de coentreprise. Le prix de vente de cet immeuble, selon la participation de la FPI, s'est établi à 53 160 000 \$ US, dont une partie a été utilisée pour rembourser le financement hypothécaire, selon la participation de la FPI, d'un montant de 16 712 995 \$ US.

En février 2021, Artis a conclu une entente de vente inconditionnelle visant la vente d'une partie d'un immeuble de commerces de détail situé à Fort McMurray, en Alberta, en contrepartie de 4 600 000 \$, dont la clôture est prévue en avril 2021.

FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE ET REMBOURSEMENTS DES EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

En janvier 2021, Artis a financé trois immeubles de commerces de détail non précédemment grevés de charges pour un montant de 81 000 000 \$.

En février 2021, Artis a obtenu un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 20 000 000 \$ et a remboursé l'hypothèque existante d'un montant de 10 943 711 \$ visant un immeuble de commerces de détail.

Artis a remboursé une hypothèque venant à échéance visant un immeuble de bureaux d'un montant de 12 978 175 \$, une hypothèque venant à échéance visant un immeuble de commerces de détail d'un montant de 5 405 079 \$, une hypothèque venant à échéance visant un portefeuille d'immeubles industriels d'un montant de 7 365 800 \$ US et une hypothèque visant un immeuble industriel détenu aux termes d'une entente de coentreprise, selon la participation de la FPI, d'un montant de 7 360 303 \$ US.

FACILITÉS DE CRÉDIT

Artis a également remboursé un montant net de 30 000 000 \$ et a tiré un montant net de 159 500 000 \$ US sur l'encours de ses facilités de crédit renouvelables.

REMBOURSEMENT DES DÉBENTURES DE SÉRIE C

Le 22 février 2021, Artis a remboursé, à leur échéance, les débentures de série C en cours pour une valeur nominale de 250 000 000 \$.

OFFRE PUBLIQUE DE RACHAT DANS LE COURS NORMAL DES ACTIVITÉS

Artis a racheté, aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 1 064 346 parts au prix moyen pondéré de 10,68 \$, 3 700 parts de série A au prix moyen pondéré de 19,51 \$ et 6 624 parts de série E au prix moyen pondéré de 18,81 \$.

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

La participation véritable dans Artis est répartie 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 la participation de chaque porteur de parts et de chaque porteur de parts privilégiées sera établie 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 2020, l'émission de parts privilégiées de six séries de parts privilégiées était autorisée (à savoir les parts de série A, les parts de série B, les parts de série E, les parts de série F, les parts de série I et les parts de série J). Se reporter à la rubrique « Description de la structure du capital ».

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

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

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

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'amoinrir 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 détiennne, 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.

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.

Du 1^{er} janvier au 31 octobre 2018, Artis a déclaré une distribution mensuelle payable sur les parts s'établissant à 0,09 \$ par part, soit 1,08 \$ par part par année. Du 1^{er} novembre au 31 décembre 2018, durant l'exercice terminé le 31 décembre 2019 et du 1^{er} janvier au 30 novembre 2020, Artis a déclaré une distribution mensuelle payable sur les parts s'établissant à 0,045 \$ par part, soit 0,54 \$ par part par année. Du 1^{er} décembre au 31 décembre 2020, Artis a déclaré une distribution mensuelle payable sur les parts s'établissant à 0,04635 \$ par part, soit 0,5562 \$ par part par année.

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2018, 2019 et 2020, Artis a déclaré une distribution trimestrielle payable sur les parts de série A s'établissant à 0,353875 \$ par part de série A, soit 1,4155 \$ par part de série A par année.

Pour le trimestre terminé le 31 mars 2018, Artis a déclaré une distribution trimestrielle payable sur les parts de série C s'établissant à 0,328125 \$ US par part de série C, soit 1,3125 \$ US par part de série C par année. Le 31 mars 2018, Artis a racheté la totalité des 3 000 000 de parts de série C qui étaient en circulation.

Pour les trimestres terminés le 31 mars 2018, le 30 juin 2018 et le 30 septembre 2018, 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 du trimestre terminé le 31 décembre 2018 et des exercices terminés les 31 décembre 2019 et 2020, Artis a déclaré une distribution trimestrielle payable sur les parts de série E de 0,342 \$ par part de série E, soit 1,368 \$ par part de série E par année.

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018 et les trimestres terminés le 31 janvier 2019, le 30 avril 2019 et le 31 juillet 2019, 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. Le 31 juillet 2019, Artis a racheté la totalité des 3 138 500 parts de série G qui étaient en circulation.

Au cours des trimestres terminés le 30 avril 2018, le 31 juillet 2018 et le 31 octobre 2018 et des exercices terminés les 31 décembre 2019 et 2020, Artis a déclaré une distribution trimestrielle payable sur les parts de série I s'établissant à 0,375 \$ par part de série I, soit 1,50 \$ par part de série I 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 pandémie de COVID-19, les risques liés à la propriété immobilière, les risques liés à la concentration géographique, les risques liés à la conjoncture économique actuelle, les risques liés aux initiatives stratégiques, les risques liés au financement par emprunt, les risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt, le risque de change, les risques liés aux locataires, les risques liés aux règles relatives aux EIPD, d'autres facteurs liés à la fiscalité, les risques liés au manque de liquidités, les risques liés à la concurrence, les risques liés à la dépendance envers le personnel clé, les risques liés aux opérations immobilières futures, les risques liés aux pertes générales non assurées, les risques liés à la dépendance aux systèmes de technologie de l'information, les risques liés à la cybersécurité, les questions d'ordre environnemental, les risques liés au changement climatique, les risques liés aux baux fonciers et aux baux visant 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 modalités se rattachant aux parts et aux parts de fiducie, aux parts privilégiées et 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, les risques liés à l'aménagement et les risques liés aux 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.

PANDÉMIE DE COVID-19

La pandémie de COVID-19 a conduit les gouvernements à adopter des mesures d'urgence, notamment des restrictions de voyage, la distanciation physique et la fermeture temporaire d'entreprises non essentielles. Ces mesures ont entraîné une perturbation de l'activité économique dans les marchés où sont situés les immeubles de la FPI, tant au Canada qu'aux États-Unis, ainsi qu'un ralentissement général de l'économie mondiale.

Les gouvernements réagissent à la situation au moyen d'interventions importantes destinées à stabiliser les conditions économiques, mais l'efficacité de ces interventions demeure inconnue à l'heure actuelle.

Puisque la situation est en constante évolution, la durée et les répercussions de la pandémie de COVID-19 sont inconnues. Toute estimation de la durée et de la gravité potentielle des risques liés à la pandémie de COVID-19 fait l'objet d'une incertitude importante. La mesure dans laquelle la pandémie de COVID-19 pourrait avoir une incidence défavorable sur les activités, les résultats financiers et les ressources en capital de la FPI pour les périodes ultérieures est tout aussi incertaine. La FPI doit affronter les nombreux risques liés à la pandémie de COVID-19, qui comprennent notamment les incertitudes suivantes :

- l'estimation du montant et du calendrier des flux de trésorerie futurs générés par les immeubles de placement pour la détermination de la juste valeur;
- la capacité de la FPI à respecter les clauses restrictives visant les emprunts en cours en raison de l'évolution de la situation de trésorerie et de la situation financière de la FPI;
- le recouvrement des loyers à recevoir en raison des difficultés financières des locataires ayant dû fermer temporairement leur entreprise non essentielle, en particulier dans le segment des immeubles de commerces de détail;
- l'incidence des règlements additionnels adoptés par les gouvernements en réponse à la pandémie de COVID-19;
- les retards, les coûts et la disponibilité des ressources nécessaires à la réalisation des projets d'investissement et d'aménagement en cours, ainsi que les restrictions éventuelles qui pourraient retarder le commencement de nouveaux projets d'aménagement;
- la volatilité des marchés et les défis connexes en ce qui concerne l'accès au capital;
- la capacité de la FPI à refinancer les emprunts hypothécaires venant à échéance; et
- la juste valeur des immeubles de placement cédés, lorsque cette valeur excède les emprunts hypothécaires à payer pour lesquels la FPI a fourni des garanties.

Tous ces risques et incertitudes pourraient avoir une incidence défavorable significative sur nos activités, nos résultats financiers et nos sources de financement. La direction a recours à diverses méthodes pour réduire les risques liés à la pandémie de COVID-19 :

- la direction travaille avec diligence auprès des locataires pour veiller à la continuité de leurs activités et a offert à certains locataires admissibles de reporter le paiement du loyer;
- pour préserver ses sources de financement, la direction a mis en œuvre un plan de réduction des dépenses, incluant le report de certaines dépenses d'investissement, et étudie la possibilité de reporter le commencement de nouveaux projets d'aménagement;
- pour aider à réduire la propagation du virus, la FPI a intensifié le nettoyage et la désinfection de tous les immeubles et a mis en œuvre une politique de télétravail pour les employés, lorsque la situation le permet;
- la direction vérifie activement la disponibilité de programmes d'aide gouvernementaux au Canada et aux États-Unis qui pourraient s'appliquer à la FPI ou à ses locataires; et
- la direction continue d'évaluer les recommandations des autorités en matière de santé publique et de suivre de près les activités afin de prendre d'autres mesures, au besoin, dans l'intérêt supérieur des employés, des locataires et des investisseurs.

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'occupation 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 imposés, 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.

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.

CONCENTRATION GÉOGRAPHIQUE

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.

En raison de la concentration des immeubles de Artis, un certain nombre de ceux-ci pourraient faire face à la même conjoncture au même moment. Si la conjoncture de l'immobilier se détériore dans les régions où sont situés les immeubles de la FPI par rapport à d'autres régions, nos flux de trésorerie et notre situation financière peuvent être touchés plus négativement que ceux des sociétés ayant un portefeuille d'immeubles plus diversifié sur le plan géographique.

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.

INITIATIVES STRATÉGIQUES

De temps à autre, Artis ou le conseil peut annoncer des initiatives stratégiques pour la FPI. Toutefois, rien ne garantit que Artis sera en mesure de réaliser rapidement l'un ou l'autre des volets des initiatives stratégiques. En outre, rien ne garantit que les résultats prévus à la suite de la mise en œuvre des initiatives stratégiques se concrétiseront.

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 débetures, 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 débetures 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.

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.

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 ni 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 2020 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 2020 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 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.

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

Les membres de la haute direction et autres hauts dirigeants de Artis jouent un rôle important dans la réussite de la FPI et supervisent l'exécution de la stratégie de celle-ci. La capacité de Artis de retenir les membres de son équipe de direction ou de recruter des remplaçants appropriés à la suite du départ d'un membre du groupe de direction est tributaire, entre autres choses, de la nature concurrentielle du marché de l'emploi. Artis a subi le départ d'employés clés par le passé et pourrait le subir encore dans le futur, et elle ne peut prévoir l'incidence d'un tel événement sur sa capacité de réaliser ses objectifs. La perte des services de membres clés de l'équipe de direction ou des limitations à leur disponibilité pourraient avoir une incidence défavorable sur la réalisation des objectifs de la FPI, la situation financière de celle-ci ou ses flux de trésorerie.

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.

DÉPENDANCE AUX SYSTÈMES DE TECHNOLOGIE DE L'INFORMATION

La capacité de Artis d'exercer ses activités au quotidien repose sur des systèmes de technologie de l'information. Si la FPI n'est pas en mesure d'exploiter ses systèmes ou de les améliorer au besoin, ou en cas de panne de ceux-ci, cela pourrait avoir une incidence défavorable sur sa capacité d'offrir des services aux locataires, de gérer ses activités ou de respecter ses obligations, ce qui pourrait, à son tour, avoir une incidence défavorable sur les résultats et la situation financière de Artis. Des processus importants, comme les déploiements, les mises à niveau de logiciels et d'équipement et les procédures de sécurité de l'information, sont continuellement évalués pour s'assurer qu'ils sont aussi efficaces que possible afin d'aider la direction à atteindre ses objectifs stratégiques.

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 ET CHANGEMENT CLIMATIQUE

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.

Les catastrophes naturelles et les phénomènes météorologiques violents, comme les inondations, les tempêtes de pluie verglaçante, les blizzards et la hausse des températures, peuvent entraîner des dommages aux immeubles de la FPI. L'importance des pertes accidentelles et de la baisse du bénéfice d'exploitation des immeubles de la FPI découlant de tels événements est tributaire de la gravité de l'événement et de la valeur globale de l'exposition dans la région touchée. La FPI est également exposée aux risques liés aux intempéries hivernales, notamment aux besoins accrus en matière de maintenance et de réparation des immeubles de la FPI. En outre, le changement climatique, dans la mesure où il entraîne une modification des régimes climatiques, pourrait avoir des répercussions sur les activités de la FPI en augmentant le coût de récupération et de réparation des immeubles, ainsi que les frais d'assurance des biens pour assurer un immeuble contre les catastrophes naturelles et les événements météorologiques violents.

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 2020, Artis détient un droit de tenure à bail relativement à un immeuble compris dans un portefeuille.

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 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 influencer 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 débetures 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 débetures cesseront d'être des placements admissibles pour les régimes enregistrés si : i) les débetures 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 débetures constituent un « placement interdit » pour un compte d'épargne libre d'impôt (« CELI »), un régime enregistré d'épargne-retraite (« REER »), un fonds enregistré de revenu de retraite (« FERR »), un régime enregistré d'épargne invalidité (« REEI ») ou un régime enregistré d'épargne-études (« 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 débetures 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 débetures constituent ou constitueront, selon leur situation personnelle, un « placement interdit ».

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

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 2020 et à la date des présentes, la politique en matière de distributions de Artis à l'égard des parts prévoit le versement de distributions au comptant mensuelles aux porteurs de parts d'une somme annualisée correspondant à 0,5562 \$ la part (0,04635 \$ 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.

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 E et les parts de série I se sont vues attribuer une note de Pfd-3 (faible) avec tendance négative 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 F, 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 E 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 F 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 F 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 E 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 F 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 E ou des parts de série I. Le taux applicable à l'égard d'une part de série B, d'une part de série F 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 E peut devenir un investissement dans des parts de série F (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 E en parts de série F 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 F ou les parts de série J, 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 F en parts de série E 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 E 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 E en parts de série F, et vice versa, ou de reclasser leurs parts de série I en

parts de série J, 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.

DÉBENTURES

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

Les débetures 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 débetures 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 débetures.

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

Les débetures de série C ne peuvent être rachetées.

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 débetures 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 débetures pourraient influencer sur la valeur marchande des débetures. 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 débetures 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 débetures 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.

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 débetures 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 débetures.

Les acquéreurs de débetures pourraient ne pas être en mesure de revendre les débetures. Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des débetures et Artis n'a l'intention d'inscrire les débetures à la cote d'aucune bourse ni d'aucun marché. Cette situation pourrait avoir une incidence sur le cours des débetures 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.

Dans certains cas (tel qu'il est indiqué dans les actes de fiducie applicables), 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 (« 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

Certains fiduciaires et membres de la direction agissent à titre de membres de la direction et d'administrateurs d'autres sociétés ouvertes et fermées ou y sont associés. Ces relations peuvent donner lieu à des conflits d'intérêts avec la FPI de temps à autre. 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. La déclaration de fiducie oblige, entre autres choses, les fiduciaires et les membres de la direction de Artis à agir avec honnêteté et bonne foi dans l'intérêt de la FPI, à divulguer tout intérêt personnel qu'ils peuvent avoir dans un contrat ou une opération d'importance qu'il est proposé de conclure avec la FPI et, dans le cas des fiduciaires, à s'abstenir de voter en tant que fiduciaire à l'égard de l'approbation d'un contrat ou d'une opération de ce genre.

AMÉNAGEMENT

Artis est exposée à de nombreux risques liés aux projets d'aménagement, notamment les coûts d'aménagement supérieurs aux estimations initiales, des retards de construction ou d'autres retards imprévus et la possibilité que les projets d'aménagement ne soient pas loués en temps opportun ou aux tarifs prévus une fois achevés. Ces risques pourraient avoir une incidence sur la liquidité, la situation financière et les gains futurs éventuels de la FPI.

Au 31 décembre 2020, les immeubles de placement en voie d'aménagement correspondaient à 2,9 % du total des immeubles de placement de Artis (2,1 % au 31 décembre 2019). Au 31 décembre 2020, la FPI avait un projet d'aménagement en cours, soit l'immeuble 300 Main.

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 EN MATIÈRE 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 (« **coentrepreneurs** »), directement ou grâce à la propriété de titres d'une société ou d'une autre entité (« **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 vigueurs 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 garantis 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 assujéti à un acte de reconnaissance selon lequel l'obligation contractée ne lie pas les fiduciaires, les porteurs de parts ou les rentiers personnellement et qu'aucun recours ni règlement ne seront exercés ou effectués par prélèvement sur les biens propres des fiduciaires, des porteurs de parts de fiducie ou des rentiers aux termes d'un régime pour lequel un porteur de parts agit à titre de fiduciaire ou d'émetteur ou encore de membre de la direction, d'employé ou de mandataire 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 débetures convertibles seront réputées ne pas constituer une dette;
 - iv. la dette ne comprend pas le prix de rachat des parts privilégiées qui ont fait l'objet d'un appel aux fins de rachat si les parts privilégiées ont déjà été prises en compte à titre d'instrument de capitaux propres conformément aux PCGR avant d'être appelées aux fins de rachat.

Pour l'application des politiques précédentes, les 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 2020.

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Janvier	12,25	11,48	5 543 729
Février	12,71	11,01	6 275 300
Mars	13,67	5,41	20 448 148
Avril	9,46	6,84	10 604 044
Mai	8,80	6,77	10 794 849
Juin	8,62	7,11	8 865 810
Juillet	8,07	7,19	4 710 173
Août	8,95	7,60	5 200 177
Septembre	9,49	7,80	8 341 931
Octobre	8,88	7,98	5 450 546
Novembre	11,16	8,37	8 326 223
Décembre	11,45	10,33	6 682 975

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 2020.

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Janvier	23,31	22,81	97 253
Février	23,44	21,90	88 201
Mars	22,90	12,75	171 064
Avril	16,00	14,75	143 632
Mai	15,98	14,39	108 929
Juin	16,57	15,27	102 976
Juillet	15,85	14,83	30 072
Août	18,66	15,35	89 287
Septembre	19,18	17,20	107 885
Octobre	17,40	16,25	52 718
Novembre	18,75	16,00	80 479
Décembre	19,30	18,13	49 944

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 2020.

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Janvier	22,23	21,50	63 404
Février	22,20	20,84	44 779
Mars	21,83	11,98	119 330
Avril	15,00	13,45	90 525
Mai	15,00	13,50	59 275
Juin	15,43	13,40	85 777
Juillet	14,66	13,53	59 162
Août	16,45	14,40	67 898
Septembre	17,22	14,95	139 152
Octobre	16,41	14,96	134 950
Novembre	17,58	15,25	135 233
Décembre	18,50	17,29	44 387

PARTS DE SÉRIE I

Les parts de série I sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « AX.PR.I ». Le tableau suivant indique le cours le plus élevé et le plus bas pour les parts de série I pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2020.

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Janvier	26,16	25,48	76 525
Février	26,00	25,05	90 021
Mars	25,30	15,82	223 048
Avril	20,25	17,27	136 333
Mai	20,12	17,95	91 536
Juin	21,07	18,84	53 657
Juillet	21,30	20,00	55 933
Août	23,12	20,00	33 360
Septembre	23,50	22,35	81 685
Octobre	22,82	21,30	233 985
Novembre	23,20	21,41	100 551
Décembre	24,00	22,34	75 773

TITRES ENTIÉRCÉS

À la connaissance de Artis, aucun titre de Artis n'était entiercé au 31 décembre 2020.

INITIATIVES DU CONSEIL

EXAMEN STRATÉGIQUE

En mai 2019, Artis a amorcé le processus officiel d'examen stratégique (« examen stratégique »), qui a été mené par un comité spécial de fiduciaires indépendants (« comité spécial »), lesquels ont reçu des conseils indépendants de conseillers financiers et juridiques mondiaux de premier plan. Dans le cadre de l'examen stratégique, le comité spécial et ses conseillers ont évalué un ensemble complet de solutions de rechange afin de maximiser la valeur pour les porteurs de parts. Les options examinées comprenaient :

- Maintenir le statu quo
- La vente de la FPI ou de portefeuilles distincts
- Un premier appel public à l'épargne visant certains actifs
- La scission-distribution de certains actifs
- Une fusion avec d'autres FPI cotées en bourse
- Un investissement stratégique de la part d'investisseurs importants

Après avoir examiné attentivement chacune des options avec ses conseillers, le comité spécial a conclu qu'une vente de la FPI maximiserait la valeur pour les porteurs de parts et a tenu des discussions significatives avec des investisseurs potentiels. Le processus de vente, qui a commencé à l'automne 2019, comprenait un vaste programme de sensibilisation dans le cadre duquel environ 110 investisseurs potentiels ont été contactés à l'échelle mondiale. Les investisseurs ont eu l'occasion de présenter une offre en bloc pour la FPI, en plus de soumissionner pour des emplacements géographiques et des catégories d'actifs précis. Cette stratégie a été choisie afin de maximiser la valeur pour les porteurs de parts et de mieux comprendre la demande du marché privé pour chacun des secteurs de l'entreprise.

À mesure que le processus de vente progressait, l'occasion a suscité l'intérêt d'un certain nombre d'investisseurs potentiels qualifiés qui cherchaient à acheter la FPI dans son ensemble, en plus d'un groupe distinct d'investisseurs qui ont exprimé un intérêt marqué pour les portefeuilles d'immeubles de bureaux institutionnels et d'immeubles industriels de qualité. Toutefois, compte tenu de l'incertitude du marché découlant de la COVID-19, les investisseurs potentiels participant au processus de vente ont indiqué que les conditions du marché rendaient difficile la conclusion de leur souscription et de leur diligence. Le 5 mai 2020, le comité spécial a conclu l'examen.

À la suite de l'examen du comité spécial, Artis a envisagé d'autres solutions viables pour générer de la valeur pour les porteurs de parts. Compte tenu des conditions actuelles du marché, le 8 septembre 2020, Artis a annoncé un plan exhaustif visant à créer de la valeur pour les porteurs de parts, qui comprend la scission-distribution des immeubles de commerces de détail canadiens en une nouvelle FPI (« scission-distribution des immeubles de commerces de détail ») et une initiative stratégique de réduction de la dette.

EXAMEN D'UNE DURÉE DE 100 JOURS

Le 30 septembre 2020, la FPI a reçu une demande d'un porteur de parts, soit Sandpiper Group (« Sandpiper »), dans laquelle il demandait que la FPI convoque une assemblée extraordinaire des porteurs de parts afin de reconstituer le conseil en nommant cinq nouveaux fiduciaires. Le 30 novembre 2020, une entente de règlement a été conclue avec Sandpiper, aux termes de laquelle quatre fiduciaires existants ont remis leur démission du conseil et le chef de la direction et le chef des finances ont annoncé leur départ à la retraite. Dans le cadre de cette entente, Heather-Anne Irwin, Samir Manji, Mike Shaikh, Aida Tammer et Lis Wigmore ont été nommés au conseil.

Le 1^{er} décembre 2020, le conseil a approuvé la nomination de Samir Manji à titre de président du conseil et a annoncé la nouvelle composition des comités du conseil. Le conseil nouvellement reconstitué a amorcé un examen de la FPI (« examen d'une durée de 100 jours ») et s'est engagé à le mener à bien dans un délai de 100 jours suivant l'annonce de l'entente de règlement. En raison de ces faits nouveaux, le conseil a suspendu la scission-distribution des immeubles de commerces de détail annoncée précédemment.

Le 14 décembre 2020, le conseil des fiduciaires a nommé Samir Manji à titre de chef de la direction par intérim et Ben Rodney à titre de fiduciaire principal du conseil, dans chaque cas, avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2021.

Au 2 mars 2021, les résultats de l'examen d'une durée de 100 jours n'avaient pas été annoncés.

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 2020, étaient au nombre de sept.

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

Les fiduciaires sont élus annuellement par le conseil. Le tableau suivant présente certains renseignements sur les fiduciaires de Artis.

Nom et lieu de résidence	Poste occupé	Fiduciaire depuis le	Occupation principale au cours des cinq dernières années
Samir Manji ²⁾ Colombie-Britannique, Canada	Président du conseil des fiduciaires	30 novembre 2020	Fondateur et chef de la direction de Sandpiper Group, société de capital-investissement immobilier établie à Vancouver, depuis septembre 2016; auparavant, président du conseil et fondateur de Amica Mature Lifestyles Inc. jusqu'en décembre 2015.
Heather-Anne Irwin ¹⁾ Ontario, Canada	Fiduciaire	30 novembre 2020	Professeure associée à la Rotman School of Management, Université de Toronto, depuis 2002; directrice générale et secrétaire de la Fondation de recherche de l'Institut canadien des valeurs mobilières.
Ben Rodney ³⁾ Ontario, Canada	Fiduciaire, président du comité des placements	13 juin 2019	Président de RFA Capital Inc.
Mike Shaikh Alberta, Canada	Fiduciaire, président du comité d'audit	30 novembre 2020	Comptable agréé; administrateur au sein de diverses sociétés ouvertes et de conseils à but lucratif depuis 1982.
Aida Tammer ^{1), 4)} Ontario, Canada	Fiduciaire	30 novembre 2020	Administratrice de sociétés, investisseuse et consultante en immobilier depuis 2010; membre du conseil des fiduciaires de Agellan Commercial REIT de 2017 à 2019.
Lis Wigmore ⁵⁾ Ontario, Canada	Fiduciaire, présidente du comité de gouvernance et de la rémunération	30 novembre 2020	Associée de Hillsdale Investment Management Inc. depuis 2011; vice-présidente du conseil, présidente du comité de gouvernance et membre du comité de direction de Fred Victor de 2013 à 2019; membre du conseil de Pinchin Ltd. depuis 2018; membre du conseil d'administration de Invesque Inc. de 2018 à 2019; membre du conseil des fiduciaires de Pure Industrial REIT de 2017 à 2018.
Lauren Zucker ^{4), 5)} Connecticut, États-Unis	Fiduciaire	14 juin 2018	Vice-présidente adjointe à l'Université Yale, où elle supervise à la fois les immeubles de l'Université Yale et les affaires de New Haven.

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

2) Samir Manji a été nommé chef de la direction par intérim de la FPI avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2021 et est membre (d'office) du comité des placements.

3) Ben Rodney a été nommé fiduciaire principal de la FPI avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2021.

4) Membre du comité d'audit.

5) Membre du comité des placements.

À la connaissance de Artis, les fiduciaires de Artis, collectivement, détiennent en propriété véritable environ 15 279 184 parts avec droit de vote, ou exercent un contrôle ou une emprise sur un tel nombre de ces parts, ce qui correspond à environ 11,35 % des parts émises et en circulation au 31 décembre 2020, compte non tenu de la dilution.

NOTES BIOGRAPHIQUES DES FIDUCIAIRES

Samir Manji

Président du conseil des fiduciaires

M. Manji est le fondateur et le chef de la direction de Sandpiper Group, société de capital-investissement immobilier établie à Vancouver et constituée en 2016. M. Manji a participé à des opérations immobilières évaluées à plus de trois milliards de dollars dans le domaine de l'hôtellerie, des logements pour personnes âgées et des résidences multifamiliales et possède plus de 25 ans d'expérience dans les secteurs de l'immobilier et des logements pour personnes âgées. Fondateur de Amica Mature Lifestyles Inc. (Amica), M. Manji a été président du conseil et chef de la direction de cette société cotée à la TSX de 1997 jusqu'à sa vente au Régime de retraite des enseignantes et des enseignants de l'Ontario en 2015. Il est président du conseil de Artis REIT et administrateur de Extendicare Inc. Il est membre de la Young Presidents' Organization et est l'actuel président du Ismaili Council for British Columbia. Il a été reconnu parmi les 40 personnes de moins de 40 ans les plus influentes (*Top 40 Under 40*) au Canada en 2006 et a également été nommé entrepreneur de l'année par Ernst & Young dans la catégorie des produits et services d'entreprise à consommateur en Colombie-Britannique en 2010. M. Manji est diplômé de l'Université de Waterloo et a fait son stage de CPA, CA au sein de KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. à Toronto.

M. Manji a été nommé chef de la direction par intérim de la FPI avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2021.

Heather-Anne Irwin

Fiduciaire

M^{me} Irwin a fait carrière pendant 17 ans à Bay Street avant de se joindre à la Rotman School of Management. Son expérience des marchés financiers porte sur les marchés des capitaux propres, les marchés des capitaux d'emprunt et les services bancaires d'investissement. M^{me} Irwin a été présidente du comité de gouvernance, de la rémunération et des ressources humaines de InnVest REIT. Elle possède un sens aigu des finances et a siégé à des comités d'audit ainsi qu'à des comités de gestion des risques, de gouvernance et de rémunération. M^{me} Irwin est actuellement directrice des études de deuxième cycle en gestion des risques financiers et professeure associée en finances à la Rotman School de l'Université de Toronto, directrice générale de la Fondation de recherche de l'Institut canadien des valeurs mobilières, administratrice de l'Office ontarien de financement, membre à titre consultatif de Sionna Investment Management et membre du comité d'examen indépendant de Starlight Investment Capital. Elle est présidente fondatrice et conseillère de Women in Capital Markets. M^{me} Irwin porte également le titre de IAS.A. et enseigne dans ce programme. Elle est titulaire d'une maîtrise en administration des affaires (MBA) de l'école Schulich de l'Université York et d'un baccalauréat en génie chimique de l'Université Queen's.

Ben Rodney, MBA

Fiduciaire, président du comité des placements

M. Rodney travaille auprès de RFA Capital, société fermée menant des activités de gestion d'actifs et de placements immobiliers, depuis 1997, et il en est actuellement associé directeur. Au cours de son mandat au sein de RFA Capital, M. Rodney a réalisé le montage de prêts hypothécaires commerciaux et résidentiels au Canada dont la valeur totale était supérieure à 15 milliards de dollars, a fixé les prix de ces prêts hypothécaires et a effectué des vérifications diligentes relativement à ceux-ci. Il est en outre fiduciaire de Nexus REIT. M. Rodney est titulaire d'une maîtrise en administration des affaires (MBA) de la Richard Ivey School of Business de l'Université Western Ontario et d'un baccalauréat ès arts (B.A.) de l'Université de Victoria.

M. Rodney a été nommé fiduciaire principal de la FPI avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2021.

Mike Shaikh

Fiduciaire, président du comité d'audit

M. Shaikh possède une vaste expérience au sein du conseil de sociétés ouvertes et fermées ainsi qu'une excellente connaissance des finances, des opérations pétrolières et gazières et des fusions et acquisitions. M. Shaikh a été administrateur de la Commission des valeurs mobilières de l'Alberta et président de la Commission de police de Calgary. Il est comptable professionnel agréé, CA et a dirigé un cabinet de comptables pendant plus de 30 ans. M. Shaikh a agi à titre d'administrateur de Amica Senior Lifestyles Inc. (anciennement Amica Mature Lifestyles Inc.), de Hawk Exploration Ltd. et de Provident Energy Trust, ainsi qu'à titre de président de nombreux comités d'audit, de membre de nombreux comités de rémunération et de gouvernance, comités spéciaux et comités de placement, de même que d'administrateur principal au sein de plusieurs conseils.

Aida Tammer

Fiduciaire

M^{me} Tammer possède plus de 30 ans d'expérience dans le domaine des marchés financiers, de la gouvernance et des placements immobiliers et a fourni des conseils relativement à de nombreux premiers appels publics à l'épargne et opérations de fusion et acquisition touchant des FPI, à des émissions de titres de créance et de capitaux propres et à des opérations immobilières évaluées à plus de 30 milliards de dollars. Elle a été banquière d'investissement dans le secteur immobilier au sein de Marchés mondiaux CIBC (1998 à 2009) et, auparavant, elle a occupé des postes de direction d'importance croissante auprès de CIBC Development

Corporation, où elle a supervisé les placements conjoints principaux, les aménagements immobiliers et les situations spéciales découlant de la crise immobilière du début des années 1990. M^{me} Tammer est diplômée de l'École d'architecture de l'Université de Waterloo et a commencé sa carrière en tant qu'architecte. Elle a ensuite suivi le programme de maîtrise en administration des affaires (MBA) de l'Université de Toronto (Rotman), a obtenu le titre d'analyste financière agréée (CFA) et a suivi le programme sur les options et les contrats à terme (CSI). M^{me} Tammer possède une vaste expérience au sein du conseil de FPI et de sociétés immobilières (REOC) transfrontalières canadiennes, notamment Agellan Commercial REIT, Healthlease Properties REIT et Tricon Capital Group (maintenant Tricon Residential Inc.). Elle est membre de l'Institut des administrateurs de sociétés (IAS.A).

Lis Wigmore

Fiduciaire, présidente du comité de gouvernance et de la rémunération

M^{me} Wigmore possède plus de 30 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier et en matière de gouvernance. Elle est associée au sein de Hillsdale Investment Management Inc, société de placement indépendante qui gère des actifs évalués à plus de quatre milliards de dollars. M^{me} Wigmore a des antécédents reconnus en matière de leadership stratégique, d'efficacité opérationnelle et de création de valeur et a fait partie du comité spécial de Pure Industrial REIT qui a négocié la vente de la FPI à Blackstone. Elle est également membre du conseil et présidente du comité de gouvernance de Pinchin Ltd. M^{me} Wigmore a été fiduciaire de Pure Industrial REIT et de Invesque Inc. et possède une expérience de haute direction dans les domaines de l'exploitation et de la stratégie d'entreprise (en tant que chef de l'exploitation de Ipc US REIT et de Reichmann International). Elle possède le titre d'administratrice agréée et est membre de l'Institut des administrateurs de sociétés.

Lauren Zucker

Fiduciaire

Depuis janvier 2011, M^{me} Zucker est vice-présidente adjointe à l'Université Yale, où elle supervise à la fois les immeubles de l'Université Yale et les affaires de New Haven. À ce titre, M^{me} Zucker est chargée des immeubles commerciaux de Yale, notamment les commerces de détail, les espaces de bureaux et les appartements résidentiels, et de l'ensemble des approbations de zonage municipal et des acquisitions pour le compte de l'université. Elle travaille également à la création de relations stratégiques avec la municipalité et la collectivité de Yale. Avant de travailler à Yale, M^{me} Zucker a travaillé au sein de Goldman, Sachs & Co. pendant près de 20 ans. Au sein de Goldman, elle a dirigé l'expansion de nombreuses entreprises au sein du secteur de l'investissement immobilier, dont certains investissements au Canada. Juste avant de rejoindre Yale, M^{me} Zucker a travaillé à Hong Kong et était chef de Asia Ex-Japan Real Estate Principal Investment Area (« REPIA »). À ce moment, REPIA gérait des titres de capitaux propres qui totalisaient plus de 24 milliards de dollars et contrôlait des actifs immobiliers qui totalisaient plus de 84 milliards de dollars à l'échelle mondiale par l'intermédiaire de ses fonds Whitehall Street Real Estate Limited Partnership et du GS Developing Markets Real Estate Fund. M^{me} Zucker est titulaire d'un baccalauréat en administration (Phi Beta Kappa et avec grande distinction) de l'Université Brown et d'une maîtrise en administration des affaires de l'Université Harvard.

HAUTE DIRECTION

Le tableau suivant présente certains renseignements sur l'équipe de haute direction de Artis (y compris les hauts dirigeants) au 31 décembre 2020.

Nom et lieu de résidence	Poste occupé	Occupation(s) principale(s) au cours des cinq dernières années
Armin Martens ¹⁾ Manitoba, Canada	Président et chef de la direction	M. Martens a été président et chef de la direction de Artis de 2004 jusqu'à sa retraite le 31 décembre 2020.
James Green Manitoba, Canada	Chef des finances	M. Green est chef des finances de Artis depuis 2004.
Philip Martens Arizona, États-Unis	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.
Kim Riley Manitoba, Canada	Vice-présidente directrice, Investissements et aménagements	M ^{me} Riley est membre de l'équipe des Investissements et aménagements de Artis depuis 2006 et occupe actuellement le poste de vice-présidente directrice, Investissements et aménagements.
Frank Sherlock Manitoba, Canada	Vice-président directeur	M. Sherlock est membre de l'équipe de Gestion d'immeubles de Artis depuis 2011 et occupe actuellement le poste de vice-président directeur.
Patrick Devine Arizona, États-Unis	Premier vice-président, Location, région des États-Unis	M. Devine est membre de l'équipe de Location des États-Unis de Artis depuis 2017 et occupe actuellement le poste de premier vice-président, Location, région des États-Unis. Avant de se joindre à Artis, M. Devine était courtier immobilier auprès de Trammell Crow Company/CBRE et de Cushman Wakefield.
Marie Dunn Arizona, États-Unis	Première vice-présidente, Gestion d'actifs, région des États-Unis	M ^{me} Dunn est membre de l'équipe de Gestion d'actifs aux États-Unis de Artis depuis 2015 et occupe actuellement le poste de première vice-présidente, Gestion d'actifs, région des États-Unis.

Nom et lieu de résidence	Poste occupé	Occupation(s) principale(s) au cours des cinq dernières années
Brad Goerzen Manitoba, Canada	Premier vice-président, Location, région du centre	M. 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.
Jaclyn Koenig Manitoba, Canada	Première vice-présidente, Comptabilité	M ^{me} Koenig est membre de l'équipe de Comptabilité de Artis depuis 2007 et occupe actuellement le poste de première vice-présidente, Comptabilité.
Amy Melchior Minnesota, États-Unis	Première vice-présidente, Gestion d'actifs, Minnesota	M ^{me} 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, M ^{me} Melchior était directrice associée des services liés aux actifs de CBRE Inc.
Gregory Moore Alberta, Canada	Premier 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 premier vice-président, Gestion d'actifs, région de l'Ouest.
Ron Wieler Arizona, États-Unis	Premier vice-président, Construction et 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, Construction et aménagement. Avant de se joindre à Artis, M. Wieler était propriétaire de Shiloh Custom Homes LLC.
Leon Wilkosz Wisconsin, États-Unis	Premier vice-président, Gestion d'actifs, 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, Wisconsin. Avant de se joindre à Artis, M. Wilkosz agissait à titre de chef de l'exploitation de Vanta Commercial Properties.
Reginald Chan Ontario, Canada	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.
Lyndsay Jones Manitoba, Canada	Vice-présidente, Gestion d'immeubles, 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'immeubles, région du centre.
Toni Lazaruk Manitoba, Canada	Vice-présidente, 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.
Adriano Luciani Ontario, Canada	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.
Fabricio Mendes Manitoba, Canada	Vice-président, Investissements et aménagements	M. Mendes est membre de l'équipe des Investissements et aménagements de Artis depuis 2007 et occupe actuellement le poste de vice-président, Investissements et aménagements.
Heather Nikkel Manitoba, Canada	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.
Kara Watson Manitoba, Canada	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.

1) Avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2021, Samir Manji, président du conseil des fiduciaires, a été nommé chef de la direction par intérim de la FPI.

À la connaissance de Artis, les hauts dirigeants de Artis, collectivement, détiennent en propriété véritable environ 1 465 057 parts, ou exercent un contrôle ou une emprise sur un tel nombre de ces parts, ce qui correspond à environ 1,09 % des parts émises et en circulation au 31 décembre 2020, compte non tenu de la dilution. À la connaissance de Artis, les fiduciaires et hauts dirigeants de Artis, collectivement, détiennent en propriété véritable environ 16 744 241 parts, ou exercent un contrôle ou une emprise sur un tel nombre de ces parts, ce qui correspond à environ 12,44 % des parts émises et en circulation au 31 décembre 2020, compte non tenu de la dilution.

COMITÉS DU CONSEIL

Au 31 décembre 2020, 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.

Une description des comités au 31 décembre 2020 figure ci-dessous.

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 doivent être des fiduciaires indépendants, le *Règlement 52-110 sur le comité d'audit* (« 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 quatre 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 de rémunération fondés sur des 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 à remboursement échelonné;
- 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 à remboursement échelonné, ainsi que la ou les dates de levée et les conditions applicables à une telle levée.

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 VCB 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 VCB 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 immeubles dont Artis est propriétaire;
 - v. le comité de placements peut autoriser des placements visant des titres ou des débetures nécessaires pour financer les opérations approuvées par le comité de placements, pourvu que le ratio dette totale par rapport à la valeur comptable respecte la politique du conseil;
- b. 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 qui était en vigueur au 31 décembre 2020 est présenté à l'annexe A de la présente notice annuelle.

Composition du comité d'audit

Au 31 décembre 2020, le comité d'audit était composé de trois fiduciaires indépendants : M. Mike Shaikh, M^{me} Aida Tammer et M^{me} Lauren Zucker. M. Mike Shaikh 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 2020 et 2019 étaient Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. Le total des honoraires facturés par les auditeurs externes de Artis pour les services d'audit qu'ils ont fournis au cours des deux derniers exercices s'élève respectivement à 754 350 \$ en 2020 et à 762 550 \$ en 2019.

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

Le total des honoraires 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 » s'élèvent respectivement à 363 200 \$ en 2020 et à 129 760 \$ en 2019.

Honoraires fiscaux

Le total des honoraires facturés par les auditeurs externes de Artis au cours de chacun des deux derniers exercices en contrepartie des services professionnels fournis dans le cadre de la conformité aux règles fiscales, de conseils fiscaux et de planification fiscale s'élevaient respectivement à 434 446 \$ en 2020 et à 540 606 \$ en 2019.

Autres honoraires

Le total des honoraires facturés par les auditeurs externes de Artis au cours de chacun des deux derniers exercices en contrepartie des produits et services fournis, à l'exception des services déclarés ci-dessus, s'élevaient respectivement à 166 000 \$ en 2020 et à 0 \$ en 2019. Les honoraires facturés en 2020 représentent des services liés à l'examen stratégique.

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

Aucun fiduciaire ou haut 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, chef de la direction ou chef des finances d'une société (y compris Artis) qui a rempli une des conditions suivantes :
 - i. a fait l'objet d'une ordonnance (si le terme « ordonnance » aux fins des points i) et ii) désigne une interdiction d'opérations ou une ordonnance semblable ou une ordonnance refusant le droit à la société pertinente de se prévaloir d'une dispense prévue par la législation en valeurs mobilières applicable, qui était en vigueur pendant une période de plus de 30 jours consécutifs) qui a été émise pendant que l'administrateur ou le haut dirigeant agissait en qualité d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances;
 - ii. a fait l'objet d'une ordonnance qui a été émise après que le fiduciaire 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;

Aucun fiduciaire ou haut dirigeant de Artis ou aucun porteur de parts détenant un nombre suffisant de parts pour avoir une incidence importante sur le contrôle de Artis :

- 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'une société (y compris Artis) 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, du haut dirigeant ou du porteur de parts.

Aucun fiduciaire ou membre de la direction de Artis ni, à la connaissance de Artis, aucun porteur de parts détenant un nombre suffisant de parts pour influencer de façon importante sur le contrôle de Artis, ne s'est vu imposer i) une amende ou une sanction par un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières ou par une autorité en valeurs mobilières, ni n'a conclu une entente de règlement avec celle-ci, ou ii) aucune autre amende ou sanction par un tribunal ou un organisme de réglementation qui serait susceptible d'être considéré comme importante par un investisseur raisonnable ayant à prendre une décision de placement.

Conflits d'intérêts

Au 2 mars 2021, il n'existe aucun conflit d'intérêts éventuel dont les fiduciaires et les membres de la direction de Artis peuvent faire l'objet en relation avec les activités courantes de Artis.

Certains fiduciaires et membres de la direction agissent à titre de membres de la direction et d'administrateurs d'autres sociétés ouvertes et fermées ou y sont associés. Ces relations peuvent donner lieu à des conflits d'intérêts avec la FPI de temps à autre. 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. La déclaration de fiducies oblige, entre autres choses, les

fiduciaires et les membres de la direction de Artis à agir avec honnêteté et bonne foi dans l'intérêt de la FPI, à divulguer tout intérêt personnel qu'ils peuvent avoir dans un contrat ou une opération d'importance qu'il est proposé de conclure avec la FPI et, dans le cas des fiduciaires, à s'abstenir de voter en tant que fiduciaire à l'égard de l'approbation d'un contrat ou d'une opération de ce genre.

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 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 ou une emprise, directement ou indirectement, sur un tel nombre de ces titres, ni aucune personne qui a un lien avec les personnes ou sociétés susmentionnées ni aucun membre du même groupe que ces personnes ou sociétés n'a un intérêt important, directement ou indirectement, dans une opération conclue au cours des trois derniers exercices terminés ou au cours de l'exercice actuel qui a eu ou aurait une incidence importante ou dont on pourrait raisonnablement croire qu'elle aurait une incidence importante sur Artis.

Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest ») et diverses autres sociétés membres du groupe Marwest appartiennent à des membres de la famille immédiate de l'ancien chef de la direction de la FPI, Armin Martens, et à des parties liées à celui-ci. Marwest et les sociétés membres de son groupe fournissent à Artis certains services de gestion immobilière, d'aménagement immobilier et de construction. Se reporter au rapport de gestion de la FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2020 pour obtenir plus de détails.

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

AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS

L'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts des débetures est BNY Trust Company of Canada, 320 Bay Street, 11^e 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 2020 :

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. les actes de fiducie, dont les modalités figurent à la rubrique « Description de la structure du capital – Débetures non garanties de premier rang »;
3. la convention relative à la société en commandite; et
4. la quatrième version modifiée et mise à jour de la convention relative au régime de droits des porteurs de parts.

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 pour les états financiers annuels de Artis au 31 décembre 2020. Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. est indépendant au sens du code de déontologie de l'Ordre des comptables professionnels 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 direction, les principaux porteurs de parts et les titres autorisés aux fins d'émission aux termes des régimes de rémunération fondés sur des titres de participation, le cas échéant, se trouvent dans la circulaire 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 (« conseil ») de Artis Real Estate Investment Trust (« 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 est formé d'au moins trois (3) fiduciaires de la FPI, qui sont « indépendants » au sens du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit* (« 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 a 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 est 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 sont les mêmes que celles qui régissent le conseil.
3. Le comité tient au moins quatre réunions chaque année. Un procès-verbal est rédigé pour chacune des réunions du comité.
4. Le comité fait 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 se réunit 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 RESPONSABILITÉS 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 :
 - a. en décelant, en surveillant et en limitant les risques pour l'entreprise;
 - b. 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 :
 - a. 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;
 - b. examiner les charges à payer et les autres estimations comme le calcul du plafonnement du coût entier;
 - c. examiner le traitement comptable des opérations inhabituelles ou non récurrentes;
 - d. attester de la conformité aux clauses restrictives prévues aux termes des conventions de prêt;
 - e. examiner les exigences de divulgation relatives aux engagements et aux éventualités;
 - f. revoir les rajustements soulevés par les auditeurs externes, qu'ils paraissent ou non dans les états financiers;
 - g. examiner les désaccords qui n'ont pas été résolus entre la direction et les auditeurs externes;
 - h. obtenir des explications au sujet des principaux écarts qui existent par rapport aux résultats des périodes comparatives.
4. Le comité revoit les états financiers, le rapport de gestion et les communiqués concernant les résultats annuels et intermédiaires, et il formule 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 évalue périodiquement le caractère adéquat de ces procédures.
5. Dans le cadre de la nomination des auditeurs externes par le conseil, le comité :
 - a. recommande au conseil les candidats pour le poste d'auditeur externe;
 - b. recommande 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;
 - c. en cas de changement d'auditeurs, examine 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 examine 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 examinent également 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 préapprouve 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 délègue 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 examine 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 établit une procédure en ce qui concerne :
 - a. 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;
 - b. 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 examine et approuve 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 a le pouvoir d'enquêter sur les activités de nature financière de la FPI. Tous les employés et les mandataires de la FPI sont tenus de coopérer si le comité le demande.
12. Le comité peut 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 examine et évalue annuellement son rendement et celui de ses membres et en discute et examine la présente charte périodiquement et détermine s'il est nécessaire de recommander au conseil d'y apporter des modifications.