



**ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

---

**NOTICE ANNUELLE**

**POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023**

---

Le 29 février 2024

## TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	I	Droits rattachés aux parts	32
		Droits rattachés aux parts privilégiées	33
		Propriété en common law des actifs de Artis	33
GLOSSAIRE	III	Fiduciaires	33
		Assemblées des porteurs de parts de fiducie	34
ÉNONCÉS PROSPECTIFS	V	Questions à l'égard desquelles les porteurs de parts et les porteurs de parts privilégiées ont le droit de voter	34
		Questions à l'égard desquelles les porteurs de parts privilégiées ont le droit de voter	34
MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	VI	Achats de parts	35
		Offres publiques d'achat	35
FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER ARTIS	1	Émission de parts de fiducie	35
Organigramme	2	Restrictions applicables à la propriété par des non-résidents	35
APERÇU DES ACTIVITÉS, VISION ET STRATÉGIE	4	Renseignements et rapports	36
Aperçu	4	Modifications pouvant être apportées à la déclaration de fiducie	36
Vision	4	Durée de Artis et vente de la quasi-totalité des actifs	37
Stratégie	4	Distributions	37
Examen stratégique	5	Versement des distributions	37
DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ACTIVITÉ	5	Questions d'ordre fiscal	38
Acquisitions et dispositions de 2021	5	Répartitions du revenu net aux fins de l'impôt	38
Acquisitions et dispositions de 2022	6	Restrictions applicables aux distributions	38
Acquisitions et dispositions de 2023	6	Antécédents de distribution	38
PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES	7		
Aperçu du portefeuille	7	FACTEURS DE RISQUE	38
Portefeuille d'immeubles résidentiels	8	Stratégie	39
Portefeuille d'immeubles de bureaux	9	Propriété de biens immobiliers	40
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail	10	Concentration géographique	40
Portefeuille d'immeubles industriels	11	Conjoncture économique actuelle	40
Aperçu des locataires	12	Initiatives stratégiques	41
Description des immeubles	13	Pandémies et autres événements de santé publique	41
PLACEMENTS MIS EN ÉQUIVALENCE	26	Financement par emprunt	41
Immeubles de placement	26	Fluctuation des taux d'intérêt	41
Autres placements	27	Change	41
DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DU CAPITAL	27	Locataires	41
Prêts hypothécaires et autres financements garantis par les immeubles	27	Règles relatives aux EIPD	42
Facilités de crédit	28	Autres facteurs liés à la fiscalité	42
Débentures non garanties de premier rang	28	Illiquidité	42
Parts privilégiées et parts	29	Concurrence	42
Questions d'ordre fiscal	30	Dépendance envers les employés clés	43
Restriction applicable à la propriété par des non-résidents	30	Opérations immobilières futures	43
Notation	30	Pertes générales non assurées	43
Régime de réinvestissement des distributions	31	Dépendance aux systèmes de technologie de l'information	43
Régime incitatif fondé sur des titres de participation	31	Cybersécurité	43
Reconduction de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	31	Questions d'ordre environnemental et changement climatique	44
FAITS NOUVEAUX	32	Baux fonciers et baux visant les droits relatifs à la propriété du dessus	44
Activités du portefeuille	32	Marchés publics	44
Facilités de crédit	32	Cours des parts	44
Financement hypothécaire et remboursements des emprunts hypothécaires	32	Modification des lois et de l'admissibilité aux fins de placement	44
Autres questions	32	Disponibilité des flux de trésorerie	45
SOMMAIRE DE LA PARTICIPATION DANS LE CAPITAL ET DE LA DÉCLARATION DE FIDUCIE	32	Fluctuation des distributions en espèces	45
Parts et parts privilégiées	32	Modalités des parts de fiducie	45
		Droits prévus par la loi rattachés aux parts de fiducie	45
		Parts privilégiées	45
		Débentures	46
		Dilution	47
		Responsabilité des porteurs de parts	47
		Incapacité d'obtenir du financement supplémentaire	48

Aménagement	48
Fiduciaires	48
LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET POLITIQUES EN MATIÈRE D'EXPLOITATION	48
Lignes directrices en matière de placement	48
Politiques en matière d'exploitation	50
Modifications apportées aux lignes directrices en matière de placement et aux politiques d'exploitation	51
MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES	51
Parts	51
Parts de série E	51
Parts de série I	52
TITRES ENTIÈRES	52
FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION	52
Fiduciaires	52
Notes biographiques des fiduciaires	53
Haute direction	55
Comités du conseil	56
Questions relevant du comité d'audit	62
PROMOTEURS	64
LITIGES	64
MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES	64
AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS	64
CONTRATS IMPORTANTS	64
EXPERTS INTÉRESSÉS	65
RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES	65
ANNEXE « A » – CHARTE DU COMITÉ D'AUDIT	66

## GLOSSAIRE

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

« **acte de fiducie** » 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 débentures de série E, tel qu'il peut être complété à l'occasion, notamment par le cinquième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 29 avril 2022;

« **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 de la FPI;

« **convention de services** » désigne la convention de services intervenue en date du 17 mai 2021 entre Artis et Sandpiper relativement à la prestation par Sandpiper de certains services en lien avec la réalisation, l'administration et la disposition de placements dynamiques par Artis en contrepartie de certains honoraires décrits dans la convention;

« **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<sup>e</sup> jour du mois suivant le mois civil (ou toute autre période déterminée par les fiduciaires) auquel se rapporte cette distribution;

« **DBRS** » désigne Morningstar DBRS;

« **débentures** » désigne les débentures de série E ou les débentures d'une série donnée, selon le contexte;

« **débentures de série E** » désigne les débentures non garanties de premier rang de série E d'une durée de trois ans de Artis venant à échéance le 29 avril 2025 émises aux termes de l'acte de fiducie;

« **déclaration de fiducie** » désigne la deuxième déclaration de fiducie modifiée et mise à jour de 2021 datée du 19 décembre 2021 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 « entité intermédiaire de placement déterminée » relativement à une fiducie intermédiaire de placement déterminée ou à 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 deux facilités de crédit à terme non renouvelables et non garanties avec prise d'effet au 31 décembre 2023, soit les facilités d'un capital total de 250,0 millions de dollars prévues dans la convention de crédit 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, telle qu'elle a été modifiée par les conventions de modification datées du 25 avril 2022, du 31 mai 2022 et du 28 février 2023; et dans la convention de crédit 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 initial, et La Banque de Nouvelle-Écosse et la Banque Canadienne Impériale de Commerce, à titre de prêteurs, telle qu'elle a été modifiée par les conventions de modification datées du 4 février 2022 et du 25 avril 2022 et cédée à la Banque Canadienne Impériale de Commerce, à titre d'agent administratif et de prêteur, aux termes d'une convention de cession et de prise en charge intervenue en date du 31 janvier 2023 et prenant effet le 2 février 2023 (et en sa version modifiée et mise à jour par la suite le 6 février 2024);

« **facilités de crédit renouvelables** » désigne les deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties avec prise d'effet au 31 décembre 2023, soit les facilités d'un capital total de 680,0 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, Fédération des Caisses Desjardins du Québec, Banque Canadienne Impériale de Commerce, Banque Nationale du Canada, Banque Royale du Canada, ATB Financial et Canadian Western Bank, à titre de prêteurs, telles qu'elles ont été modifiées 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, du 27 novembre 2018, du 15 novembre 2021, du 25 avril 2022, du 1<sup>er</sup> décembre 2022 et du 28 février 2023, ainsi qu'une convention de cession et de prise en charge datée du 12 décembre 2022;

« **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;

« **fiduciaires indépendants** » désigne les fiduciaires qui sont indépendants au sens donné 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, et qui ont été ultérieurement rachetées le 30 septembre 2022;

« **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 2023, comprend 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 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 fiducies intermédiaires de placement déterminées 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;

« **Sandpiper** » désigne Sandpiper Asset Management Inc. et les sociétés de personnes dont la gestion est assurée par Sandpiper Group;

« **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. La valeur comptable brute, ou VCB, est une mesure non conforme aux PCGR, ainsi qu'il est décrit plus en détail à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR ».

## ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Les énoncés qui figurent dans la présente notice annuelle sont faits en date du 31 décembre 2023 ou à toute autre date pouvant être précisée dans l'énoncé en cause. 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. 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, sauf comme l'exige la loi applicable, Artis 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 stratégie de la FPI, à la propriété de biens immobiliers, à la concentration géographique, aux conditions économiques actuelles, aux initiatives stratégiques, aux pandémies et autres événements de santé publique, 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 légaux rattachés aux parts de fiducie, aux parts privilégiées, aux débentures, 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. De plus, en ce qui a trait au processus d'examen stratégique, tel qu'il est décrit dans les présentes, lequel a été entrepris par le conseil et le comité spécial (au sens défini ci-dessous), rien ne garantit qu'au terme de ce processus, la FPI réalisera des transactions ou que d'autres options de transactions s'offriront à elle.

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.

Dans la présente notice annuelle, Artis intègre par renvoi son rapport de gestion établi pour son dernier exercice clos le 31 décembre 2023 (« rapport de gestion 2023 de Artis »), qui renferme l'information devant être incluse dans la présente notice annuelle. Le rapport de gestion 2023 de Artis est accessible sur SEDAR+ à l'adresse [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).

## **MESURES NON CONFORMES AUX PCGR**

Les états financiers consolidés de Artis sont préparés conformément aux normes IFRS. En plus des mesures conformes aux normes IFRS présentées, certaines mesures non conformes aux PCGR sont utilisées couramment par les fiducies de placement immobilier canadiennes pour mesurer la performance financière. Le terme « PCGR » désigne les principes comptables généralement reconnus décrits dans le *Manuel de CPA Canada – Comptabilité*, lesquels s'appliquent à la date à laquelle est fait tout calcul utilisant les PCGR. Artis applique les normes IFRS, qui correspondent à la section des PCGR applicable aux entreprises ayant une obligation d'information du public.

Dans la présente notice annuelle, Artis présente et examine certaines mesures non conformes aux PCGR, notamment la VCB et le ratio de la dette totale par rapport à la VCB. Artis a présenté ces mesures non conformes aux PCGR puisque la direction estime qu'elles sont des mesures pertinentes du rendement de l'exploitation sous-jacent et de la gestion de la dette.

Artis calcule la VCB comme le total des actifs consolidés de la FPI, majoré du montant de l'amortissement cumulé des immobilisations corporelles. Artis calcule le ratio du total de la dette sur la VCB en divisant le total de la dette, qui se compose des emprunts hypothécaires et autres emprunts, de la valeur comptable des débentures de premier rang non garanties, des facilités de crédit et du passif lié aux actions privilégiées, par la VCB. La direction estime que le ratio du total de la dette sur la VCB constitue une mesure pertinente du levier financier de la FPI.

Ces mesures non conformes aux PCGR ne sont pas des mesures financières normalisées aux termes des normes IFRS, et n'ont pas pour objet de représenter la performance financière, la situation financière ou les flux de trésorerie de la période, pas plus qu'elles ne devraient être considérées comme des mesures de remplacement du bénéfice net, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ou d'autres mesures de la performance financière établies conformément aux normes IFRS.

Le lecteur doit par ailleurs garder à l'esprit que les mesures susmentionnées établies par Artis peuvent ne pas être comparables à des mesures similaires fournies par d'autres émetteurs.

Pour une description complète de ces mesures et un rapprochement avec la mesure la plus directement comparable calculée conformément aux normes IFRS, se reporter aux rubriques « Avis concernant les mesures financières non conformes aux PCGR et les mesures financières supplémentaires » et « Autres mesures financières » du rapport de gestion 2023 de Artis qui peut être consulté sur SEDAR+, à [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).

## FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER ARTIS

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 d'une déclaration de fiducie le 8 novembre 2004 (ce document, en sa version modifiée et complétée à l'occasion étant la déclaration de fiducie). Il est possible de consulter la déclaration de fiducie sur SEDAR+, sous le profil de Artis à l'adresse [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).

Dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie redéfinie de la FPI (tel qu'il est décrit à la rubrique « Aperçu des activités, vision et stratégie »), la déclaration de fiducie a été modifiée en 2021 afin de permettre à Artis d'effectuer des placements ou de prendre des mesures en conformité avec ce plan, mais également de préserver le statut fiscal avantageux à titre de FPI dans la mesure du possible. En outre, le conseil, aux termes du mandat du comité de gouvernance, de mise en candidature et de la rémunération, a proposé des modifications en vue d'améliorer les pratiques de la FPI en matière de gouvernance au profit de tous les porteurs de parts. Veuillez consulter la circulaire d'information de la direction de Artis datée du 12 avril 2021, qui est accessible sur SEDAR+ à l'adresse [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca), pour de plus amples renseignements. En décembre 2021, la déclaration de fiducie a été de nouveau modifiée afin de régler certaines questions de nature administrative.

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 2023, Artis comptait un total de 169 employés, dont 136 sont situés au Canada et 33 sont situés aux États-Unis.

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

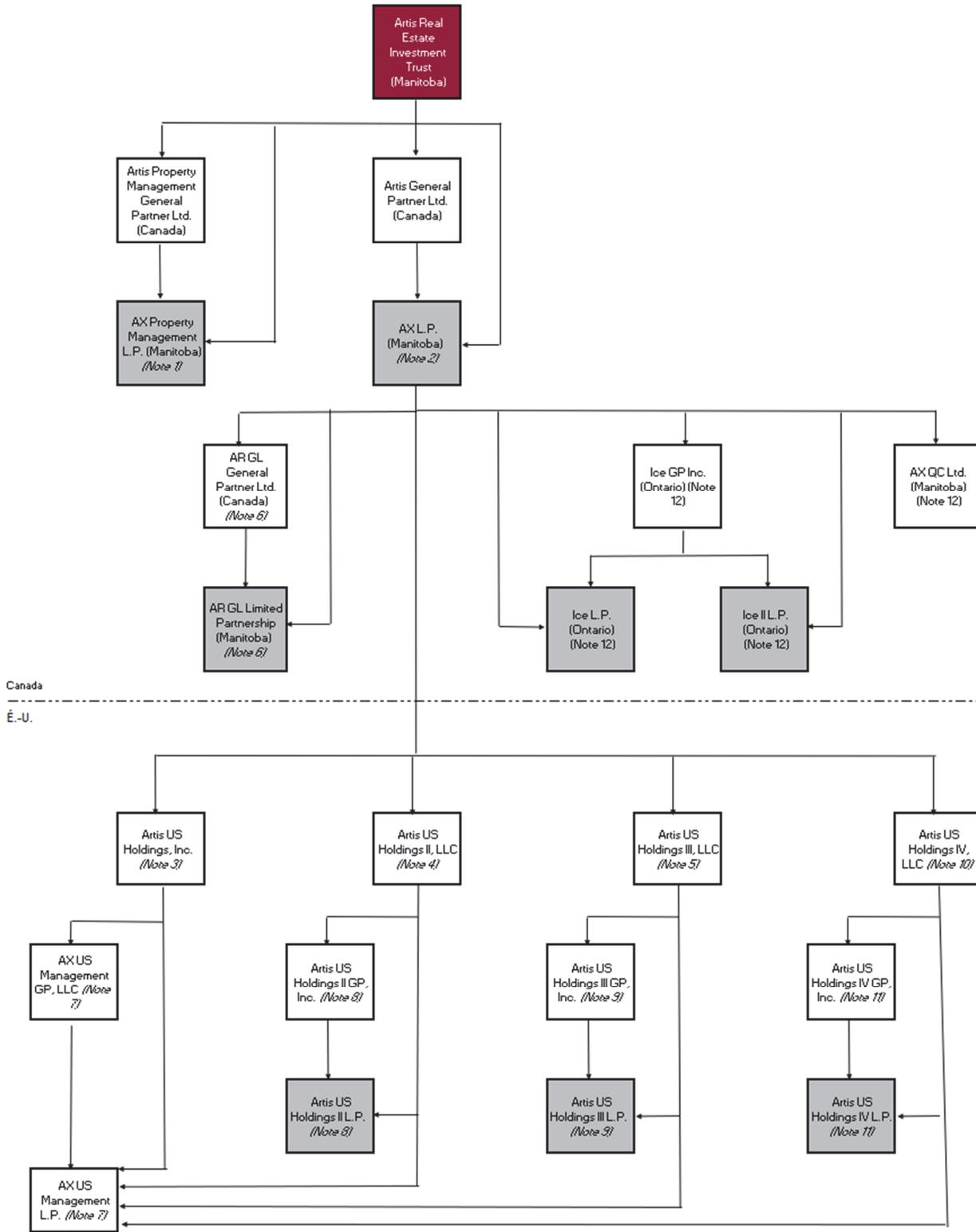
Les parts sont inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX sous le symbole « AX.UN ». Les parts de série E et les parts de série I, soit les parts privilégiées qui sont en circulation à la date de la présente notice annuelle, sont inscrites aux fins de négociation à la TSX sous les symboles « AX.PR.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 donné à ce terme dans la législation en valeurs mobilières applicable.

Le siège social de Artis est situé au 220 Portage Avenue, bureau 600, Winnipeg (Manitoba) R3C 0A5.

## ORGANIGRAMME

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, toutes détenues par Artis. Les porteurs de parts de société en commandite de catégorie A ont le droit de recevoir l'avis de convocation à toutes les assemblées des porteurs de parts de société en commandite de la société en commandite, d'y assister et d'y exercer leur droit de vote et ont le droit de recevoir des distributions en espèces. La société en commandite est également autorisée à émettre des parts de société en commandite échangeables à l'égard d'acquisitions d'immeubles, qui confèrent à leurs porteurs le droit de recevoir des distributions, calculées en fonction d'une part, qui ont la même valeur économique, dans la mesure du possible, que les distributions versées sur les parts et qui peuvent être échangées contre des parts, selon un ratio de un pour un, à tout moment et au gré du porteur, sous réserve de certaines conditions. Aucune part de société en commandite échangeable n'était en circulation à la date de la présente notice annuelle.
- 3) Artis US Holdings, Inc. a la propriété indirecte d'une partie des immeubles de Artis situés aux États-Unis. Artis US Holdings, Inc. est une société constituée en vertu des lois du Delaware. Artis US Holdings, Inc. a émis 125 actions privilégiées, pour un prix d'achat global de 125 000 \$, en faveur de résidents des États-Unis afin d'être admissible à titre de fiducie de placement immobilier fermée (*non-public real estate investment trust*) pour l'application des lois fiscales fédérales américaines. En raison de ce statut, Artis US Holdings, Inc. ne sera généralement pas assujettie à l'impôt sur le revenu des sociétés fédéral américain à l'égard du revenu net qu'elle distribue actuellement aux porteurs de titres. La société en commandite est l'unique actionnaire ordinaire de Artis US Holdings, Inc. et elle est également propriétaire de 500 actions privilégiées.
- 4) Artis US Holdings II, LLC a la propriété indirecte d'une partie des immeubles de Artis situés aux États-Unis par l'entremise de Artis US Holdings II L.P. Artis US Holdings II, LLC est une société à responsabilité limitée constituée en vertu des lois du Delaware. Artis US Holdings II, LLC a émis 125 actions privilégiées, pour un prix d'achat global de 125 000 \$, en faveur de résidents des États-Unis afin d'être admissible à titre de fiducie de placement immobilier fermée (*non-public real estate investment trust*) pour l'application des lois fiscales fédérales américaines. En raison de ce statut, Artis US Holdings II, LLC ne sera généralement pas assujettie à l'impôt sur le revenu des sociétés fédéral américain à l'égard du revenu net qu'elle distribue actuellement aux porteurs de parts. La société en commandite est l'unique porteur de parts ordinaires de Artis US Holdings II, LLC et elle est également propriétaire de 500 parts privilégiées.
- 5) Artis US Holdings III, LLC a la propriété indirecte d'une partie des immeubles de Artis situés aux États-Unis par l'entremise de Artis US Holdings III L.P. Artis US Holdings III, LLC est une société à responsabilité limitée constituée en vertu des lois du Delaware. Artis US Holdings III, LLC a émis 125 actions privilégiées, pour un prix d'achat global de 125 000 \$, en faveur de résidents des États-Unis afin d'être admissible à titre de fiducie de placement immobilier fermée (*non-public real estate investment trust*) pour l'application des lois fiscales fédérales américaines. En raison de ce statut, Artis US Holdings III, LLC ne sera généralement pas assujettie à l'impôt sur le revenu des sociétés fédéral américain à l'égard du revenu net qu'elle distribue actuellement aux porteurs de parts. La société en commandite est l'unique porteur de parts ordinaires de Artis US Holdings III, LLC et elle est également propriétaire de 500 parts privilégiées.
- 6) La société en commandite est propriétaire de 75 % des parts de société en commandite de AR GL Limited Partnership. AR GL Limited Partnership est une société en commandite constituée sous le régime des lois de la province du Manitoba conformément à une convention de société en commandite. AR GL General Partner Ltd. est le commandité de AR GL Limited Partnership et est également détenue à 75 % par la société en commandite. AR GL Limited Partnership est propriétaire véritable de huit immeubles au Canada.
- 7) AX US Management L.P. est une société en commandite constituée en vertu des lois du Delaware aux termes d'une convention de société en commandite. Elle est issue de la conversion en société en commandite en 2023 de AX US Management, Inc., société par actions constituée sous le régime des lois du Delaware. AX US Management L.P. est détenue à hauteur de 10 % par Artis US Holdings II, LLC, de 10 % par Artis US Holdings III, LLC et de 10 % par Artis US Holdings IV, LLC, la tranche restante étant détenue par Artis US Holdings Inc. AX US Management GP, LLC est une société par actions constituée sous le régime des lois du Delaware. Artis US Holdings, Inc. est propriétaire de la totalité des actions émises par AX US Management GP, LLC.
- 8) 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. est une société en commandite constituée en vertu des lois du Delaware aux termes d'une convention de société en commandite. Artis US Holdings II L.P. a émis 125 actions privilégiées, pour un prix d'achat global de 125 000 \$, en faveur de résidents des États-Unis afin d'être admissible à titre de fiducie de placement immobilier fermée (*non-public real estate investment trust*) pour l'application des lois fiscales fédérales américaines. En raison de ce statut, Artis US Holdings II L.P. ne sera généralement pas assujettie à l'impôt sur le revenu des sociétés fédéral américain à l'égard du revenu net qu'elle distribue actuellement aux porteurs de parts. Artis US Holdings II GP, Inc. est le commandité de Artis US Holdings II L.P., qui est constituée sous le régime des lois du Delaware et est détenue en propriété exclusive par Artis US Holdings II, LLC. Artis US Holdings II, LLC est l'unique commanditaire de Artis US Holdings II L.P. et elle est également propriétaire de 500 parts privilégiées.
- 9) 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. est une société en commandite constituée en vertu des lois du Delaware aux termes d'une convention de société en commandite. Artis US Holdings III L.P. a émis 125 actions privilégiées, pour un prix d'achat global de 125 000 \$, 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., qui est constituée sous le régime des lois du Delaware 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 500 parts privilégiées.

- 10) Artis US Holdings IV, LLC a la propriété indirecte d'une partie des immeubles de Artis situés aux États-Unis par l'intermédiaire de Artis US Holdings IV L.P. Artis US Holdings IV, LLC est une société à responsabilité limitée constituée en vertu des lois du Delaware. Artis US Holdings IV, LLC a émis 125 actions privilégiées, pour un prix d'achat global de 125 000 \$, 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 IV, 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 IV, LLC et elle est également propriétaire de 500 parts privilégiées.
- 11) Artis US Holdings IV L.P. a la propriété indirecte d'une partie des immeubles de Artis situés aux États-Unis. Artis US Holdings IV L.P. est une société en commandite constituée en vertu des lois du Delaware aux termes d'une convention de société en commandite. Artis US Holdings IV L.P. a émis 125 actions privilégiées, pour un prix d'achat global de 125 000 \$, 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 IV 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 IV GP, Inc. est le commandité de Artis US Holdings IV L.P., qui est constituée sous le régime des lois du Delaware et est détenue en propriété exclusive par Artis US Holdings IV, LLC. Artis US Holdings IV L.P. est l'unique commanditaire de Artis US Holdings IV L.P. et elle est également propriétaire de 500 parts privilégiées.
- 12) La société en commandite détient 50 % des parts de société en commandite de Ice L.P. et de Ice II L.P. Ice L.P. et Ice II L.P. sont des sociétés en commandite constituées sous le régime des lois de la province d'Ontario aux termes de conventions de société en commandite. Ice L.P. détient 33 % des parts de société en commandite de catégorie C de Iris Acquisition II L.P. Ice II L.P. est propriétaire de 33 % de la participation de société en commandite et des actions ordinaires de Cominar Asset Manager LP. Ice GP Inc. est le commandité de Ice L.P. et de Ice II L.P. constituées sous le régime des lois de la province d'Ontario et est détenue à 50 % par la société en commandite. AX QC Ltd. est une société constituée sous le régime des lois de la province du Manitoba. AX QC Ltd. détient 32,64 % des parts de société en commandite de catégorie A et de catégorie B-2 de Iris Acquisition II LP.

## APERÇU DES ACTIVITÉS, VISION ET STRATÉGIE

### APERÇU

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 2023, le portefeuille d'immeubles commerciaux de Artis compte 119 immeubles d'une superficie locative totale de 13,7 millions de pieds carrés. La superficie locative par catégorie d'actifs est composée approximativement à 41,6 % d'immeubles industriels, à 45,2 % d'immeubles de bureaux et à 13,2 % d'immeubles de commerces de détail. Les actifs du portefeuille par superficie locative sont situés en Alberta à 12,1 %, en Colombie-Britannique à 2,3 %, au Manitoba à 26,5 %, en Ontario à 0,7 %, en Saskatchewan à 3,6 %, en Arizona à 12,8 %, au Colorado à 1,2 %, au Minnesota à 15,8 %, au Texas à 12,2 % et au Wisconsin à 12,8 %.

Le FPI détient également une participation dans 11 immeubles de placement, une parcelle de terrain destiné à l'aménagement, comme il est décrit à la rubrique « Placements mis en équivalence – Immeubles de placement », et des immeubles acquis dans le cadre de la privatisation du Fonds de placement immobilier Cominar, tel qu'il est décrit à la rubrique « Placements mis en équivalence – Autres placements », qui, sauf indication contraire, ont été exclus des mesures financières et opérationnelles qui figurent dans la présente notice annuelle.

Au 31 décembre 2023, Artis détenait des titres de capitaux propres d'une juste valeur totale de 152 001 692 \$. Il s'agit notamment de titres de capitaux propres de Dream Office Real Estate Investment Trust et de First Capital Real Estate Investment Trust.

### VISION

La vision de Artis est la suivante : devenir une plateforme de gestion et de placement d'actifs immobiliers de premier ordre axée la valeur.

### STRATÉGIE

En mars 2021, Artis a dévoilé une stratégie redéfinie afin de concrétiser sa vision et de créer une plateforme de gestion et de placement d'actifs, en mettant l'accent sur les placements immobiliers axés sur la valeur.

La stratégie a pour but de générer une croissance à long terme importante de la valeur liquidative par part en raffermissant le bilan, en stimulant la croissance interne et en mettant l'accent sur les placements axés sur la valeur. Dans le cadre de cette stratégie, Artis concentrera ses participations dans les actifs présentant les meilleures occasions de rendement dans le but de maximiser la valeur à long terme pour les porteurs de parts.

## EXAMEN STRATÉGIQUE

Le 2 août 2023, le conseil a mis sur pied un comité spécial (« comité spécial ») afin d'amorcer un processus d'examen stratégique visant à examiner et à évaluer des options stratégiques qui pourraient permettre à la FPI de dégager de la valeur et de maximiser celle-ci pour les porteurs de parts de fiducie.

Le 11 septembre 2023, le conseil a annoncé que le comité spécial avait engagé BMO Nesbitt Burns Inc. pour fournir des services-conseils financiers à la FPI et au comité spécial relativement au processus d'examen stratégique.

Le 29 février 2024, le conseil et le comité spécial ont diffusé un communiqué de presse dans lequel ils faisaient le point sur l'examen stratégique. Le communiqué de presse peut être consulté sur SEDAR+ à l'adresse [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).

Rien ne garantit qu'au terme de ce processus d'examen stratégique, la FPI réalisera des transactions ou que d'autres options de transactions s'offriront à elle. La FPI n'a pas établi de calendrier aux fins de l'achèvement de ce processus et elle n'a pas l'intention de présenter d'autres faits nouveaux à ce sujet à moins qu'elle ne détermine que la présentation de telles informations soit appropriée ou nécessaire.

## DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ACTIVITÉ

Le texte qui suit est un résumé du développement général de l'activité de Artis au cours des trois derniers exercices.

### ACQUISITIONS ET DISPOSITIONS DE 2021

#### Acquisitions d'immeubles

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, Artis a acquis la participation résiduelle de 5 % dans Park 8Ninety IV, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Houston, au Texas, pour une contrepartie totale de 308 532 \$ US. La clôture de l'acquisition a eu lieu le 26 janvier 2021. La FPI est dorénavant propriétaire de 100 % de l'immeuble.

#### Dispositions d'immeubles

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, Artis a procédé à la disposition de 41 immeubles (tel qu'il est indiqué dans le tableau suivant) pour un prix de vente total de 858 615 000 \$.

Date de disposition	Catégorie d'actifs	Nom de l'immeuble	Emplacement
12 avril	Immeuble de commerces de détail	Signal Centre <sup>1)</sup>	Fort McMurray (Alb.)
15 avril	Immeuble de commerces de détail	Portefeuille d'immeubles de commerces de détail Victoria Square <sup>2)</sup>	Regina (Sask.)
28 avril	Immeuble de commerces de détail	Fleet Street Crossing	Regina (Sask.)
4 mai	Immeuble de bureaux	Sierra Place	Calgary (Alb.)
15 juillet et 19 août	Immeuble industriel	Portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto <sup>3)</sup>	Région du Grand Toronto (Ont.)
21 juillet	Immeuble industriel	Portefeuille d'immeubles industriels King Edward <sup>4)</sup>	Winnipeg (Man.)
23 août	Immeuble de commerces de détail	Portefeuille d'immeubles de commerces de détail East Landing <sup>5)</sup>	Regina (Sask.)
1 <sup>er</sup> septembre	Immeuble de commerces de détail	Centre commercial West Landing	Regina (Sask.)
29 novembre	Immeuble de bureaux	417-14th Street	Calgary (Alb.)
16 décembre	Immeuble de bureaux	Canadian Centre	Calgary (Alb.)
17 décembre	Immeuble de bureaux	Campana Place et Hillhurst Building	Calgary (Alb.)
22 décembre	Immeuble de bureaux	Heritage Square	Calgary (Alb.)

1) Signal Centre comprenait deux parcelles de terrain comptant chacune deux immeubles. La FPI a vendu l'une de ces parcelles.

2) Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail Victoria Square comprenait deux immeubles de commerces de détail.

3) Le portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto comprenait 27 immeubles industriels.

4) Le portefeuille d'immeubles industriels King Edward comprenait deux immeubles industriels.

5) Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail East Landing comprenait deux immeubles industriels.

## Terrains à aménager

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, Artis a acquis des terrains à aménager (tel qu'il est indiqué dans le tableau suivant) pour un prix de vente total de 3 700 000 \$.

Date d'acquisition	Catégorie d'actifs	Immeuble/terrain	Emplacement
7 mai	Immeuble industriel	Blaine 35 I	Région métropolitaine des villes jumelles, MN
24 septembre	Immeuble industriel	Blaine 35 II	Région métropolitaine des villes jumelles, MN

## ACQUISITIONS ET DISPOSITIONS DE 2022

### Acquisition d'immeubles

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, Artis a acquis la participation résiduelle de 5 % dans Park 8Ninety II, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Houston, au Texas, pour une contrepartie totale de 2 508 283 \$ US. La clôture de l'acquisition a eu lieu le 30 septembre 2022. La FPI est dorénavant propriétaire de 100 % de l'immeuble.

### Dispositions d'immeubles

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, Artis a procédé à la disposition de 24 immeubles (tel qu'il est indiqué dans le tableau ci-après) pour des prix de vente totalisant 94 700 000 \$ et 311 400 000 \$ US.

Date de disposition	Catégorie d'actifs	Nom de l'immeuble	Emplacement
20 janvier	Immeuble de bureaux	Portefeuille d'immeubles de bureaux de Cancross <sup>1)</sup>	Région du Grand Toronto (Ont.)
10 mars	Immeuble industriel	2150-2180 Dunwin Drive	Région du Grand Toronto (Ont.)
24 juin	Immeuble de bureaux	Meadowvale Office	Région du Grand Toronto (Ont.)
30 juin	Immeuble industriel	Rocky Mountain Business Center	Greater Denver Area, CO
19 septembre	Immeuble de bureaux	New Brighton Office Center	Région métropolitaine des villes jumelles, MN
4 novembre	Immeuble industriel	Portefeuille d'immeubles industriels du Minnesota I <sup>2)</sup>	Région métropolitaine des villes jumelles, MN
15 novembre	Immeuble de bureaux	Hartford Corporate Plaza	New Hartford, NY

1) Le portefeuille d'immeubles de bureaux de Cancross comprend deux immeubles de bureaux.

2) Le portefeuille d'immeubles industriels du Minnesota I comprend 17 immeubles industriels.

## Terrains à aménager

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, Artis n'a acquis aucun terrain à aménager.

## ACQUISITIONS ET DISPOSITIONS DE 2023

### Acquisition d'immeubles

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Artis n'a acquis aucun immeuble.

## Dispositions d'immeubles

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Artis a procédé à la disposition de 17 immeubles et d'une parcelle de terrain (tel qu'il est indiqué dans le tableau suivant) pour des prix de vente totalisant 141 900 000 \$ et 147 195 464 \$ US.

Date de disposition	Catégorie d'actifs	Nom de l'immeuble	Emplacement
14 mars	Immeuble de bureaux	North 48 Commercial Centre	Saskatoon (Sask.)
19 avril	Immeuble de commerces de détail	Liberton Square	Région du Grand Edmonton (Alb.)
15 mai	Immeuble de commerces de détail	Gateway Power Centre	Grande Prairie (Alb.)
29 mai	Immeuble de commerces de détail	Visions Building	Calgary (Alb.)
30 mai	Immeuble de commerces de détail	Namao South	Edmonton (Alb.)
7 juin	Immeuble industriel	Clearwater Creek Distribution Center	Région métropolitaine des villes jumelles, MN
16 juin	Immeuble industriel	Eagle Creek	Région métropolitaine des villes jumelles, MN
16 juin	Immeuble de commerces de détail	St. Vital Square	Winnipeg (Man.)
27 juin	Immeubles industriels	Portefeuille d'immeubles industriels du Minnesota II <sup>1)</sup>	Région métropolitaine des villes jumelles, MN
29 septembre	Immeuble de bureaux	EMC Building	Edmonton (Alb.)
17 novembre	Immeuble de bureaux	161 Inverness	Greater Denver Area, CO
4 décembre	Immeuble industriel	Memorial Crossing	Calgary (Alb.)

1) Le portefeuille d'immeubles industriels du Minnesota II comprend 6 immeubles industriels.

Le 9 juin, Artis a vendu le 1630 Aspen, une parcelle de terrain située à Madison, au Wisconsin.

## Terrains à aménager

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Artis n'a acquis aucun terrain à aménager.

## PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

### APERÇU DU PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 2023, le portefeuille de Artis était composé de 119 immeubles d'une SLB totale de 13,7 millions de pieds carrés. Le taux d'occupation du portefeuille s'établissait à 90,1 % au 31 décembre 2023.

### Portefeuille canadien par province

Emplacement	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB (en milliers)	% de la SLB totale	Taux d'occupation
Colombie-Britannique	3	321	2,3 %	92,4 %
Alberta	26	1 662	12,1 %	84,0 %
Saskatchewan	5	488	3,6 %	96,0 %
Manitoba	41	3 631	26,5 %	91,1 %
Ontario	1	100	0,7 %	100,0 %
<b>Total</b>	<b>76</b>	<b>6 202</b>	<b>45,2 %</b>	<b>89,8 %</b>

## Portefeuille américain par État

Emplacement	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB (en milliers)	% de la SLB totale	Taux d'occupation
Arizona	11	1 754	12,8 %	94,4 %
Minnesota	10	2 167	15,8 %	89,4 %
Wisconsin	16	1 763	12,8 %	81,2 %
Texas	5	1 668	12,2 %	100,0 %
Colorado	1	173	1,2 %	59,0 %
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>7 525</b>	<b>54,8 %</b>	<b>90,3 %</b>

## Portefeuille canadien par catégorie d'actifs

Catégorie d'actifs	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB (en milliers)	% de la SLB totale	Taux d'occupation
Immeubles industriels	36	2 539	18,5 %	95,8 %
Immeubles de bureaux	12	1 860	13,5 %	84,1 %
Immeubles de commerces de détail	28	1 803	13,2 %	87,3 %
<b>Total</b>	<b>76</b>	<b>6 202</b>	<b>45,2 %</b>	<b>89,8 %</b>

## Portefeuille américain par catégorie d'actifs

Catégorie d'actifs	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB (en milliers)	% de la SLB totale	Taux d'occupation
Immeubles industriels	16	3 162	23,1 %	99,2 %
Immeubles de bureaux	27	4 363	31,7 %	83,8 %
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>7 525</b>	<b>54,8 %</b>	<b>90,3 %</b>

## Programme de projets d'aménagement futurs

Catégorie d'actifs	Ville	Province/État	Quote-part estimative de la SLB détenue (en milliers de pi <sup>2</sup> )	Immeuble
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	650	Cedar Port – phases futures
Immeubles de bureaux	Madison	Wisconsin	50	Heartland Trail Land

D'autres informations seront publiées sur ces projets d'aménagement à mesure qu'ils progressent et que de nouvelles étapes sont franchies.

## PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES RÉSIDENTIELS

Le portefeuille d'immeubles résidentiels de Artis est composé d'un seul immeuble, le 300 Main situé à Winnipeg, au Manitoba.

Le 300 Main est un projet d'aménagement résidentiel et commercial d'une superficie de 580 000 pieds carrés à Winnipeg, au Manitoba. Le 300 Main communique avec le 330 Main, un immeuble de commerces de détail ultramoderne à locataires multiples construit en 2020. Les immeubles sont situés à la célèbre intersection Portage et Main, au centre-ville de Winnipeg, au Manitoba, et s'étendent sur près d'un pâté de maisons. Les sites sont situés au-dessus du centre commercial et du parc de stationnement Winnipeg Square et adjacents au 360 Main, une tour de bureaux de catégorie A de 30 étages, tous détenus par Artis. L'immeuble 300 Main regroupe des appartements de premier ordre offrant une foule de commodités et des locaux commerciaux au rez-de-chaussée.

Au cours de 2022, Earls Kitchen & Bar, qui occupe une superficie d'environ 7 400 pieds carrés, a emménagé dans son espace au rez-de-chaussée de l'immeuble. Les locataires résidentiels ont commencé à emménager dans l'immeuble le 1<sup>er</sup> juillet 2023, et la location des appartements restants est en cours.

## PORTEFEUILLE D'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	29 410	100,0 %	69,7 %	2001
1350 Deming Way	Middleton, WI	70 310	100,0 %	43,5 %	1995
1600 Aspen Commons	Middleton, WI	225 307	100,0 %	77,7 %	2001/2004
220 Portage Avenue	Winnipeg (Man.)	169 728	100,0 %	87,0 %	1966
301 South Westfield Road	Madison, WI	101 246	100,0 %	100,0 %	1986/1990
360 Main Street <sup>1)</sup>	Winnipeg (Man.)	597 906	100,0 %	77,0 %	1979
515 Junction Road	Madison, WI	21 662	100,0 %	82,0 %	2001
525 Junction Road	Madison, WI	357 432	100,0 %	72,2 %	2001/2003
601 Tower at Carlson	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	284 679	100,0 %	78,9 %	1989
708 Heartland Trail	Madison, WI	49 143	100,0 %	56,3 %	2007
726 Heartland Trail	Madison, WI	243 798	100,0 %	95,5 %	1998/2019
8215 Greenway Boulevard	Middleton, WI	128 871	100,0 %	87,3 %	2008
8309 Greenway Boulevard	Middleton, WI	14 184	100,0 %	— %	1990
8313 Greenway Boulevard	Middleton, WI	14 769	100,0 %	— %	1990
8333 Greenway Boulevard	Middleton, WI	36 625	100,0 %	83,2 %	2008
8383 Greenway Boulevard	Middleton, WI	76 997	100,0 %	62,4 %	1989
8401 Greenway Boulevard	Middleton, WI	255 604	100,0 %	93,9 %	1991/1997
8476 Greenway Boulevard	Middleton, WI	50 884	100,0 %	100,0 %	2005
Bell MTS Call Centre Building	Winnipeg (Man.)	75 986	100,0 %	100,0 %	2007
Bell MTS Building I	Winnipeg (Man.)	168 534	100,0 %	68,5 %	1985
Bell MTS Building II	Winnipeg (Man.)	106 174	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
Canadian Pacific Plaza	Minneapolis, MN	377 408	100,0 %	60,7 %	1960/2013
CDI College Building	Winnipeg (Man.)	24 300	100,0 %	100,0 %	1912/2005
Grain Exchange Building	Winnipeg (Man.)	229 102	100,0 %	74,7 %	1906/2007
Hamilton Building	Winnipeg (Man.)	66 194	100,0 %	100,0 %	1918/2001
Hudson's Bay Centre	Denver, CO	172 912	100,0 %	59,0 %	1982
Johnston Terminal	Winnipeg (Man.)	73 212	100,0 %	99,5 %	1929/1993
Kincaid Building	Région du Grand Vancouver (C.-B.)	84 251	50,0 %	88,3 %	1986/2009
MAX at Kierland	Région du Grand Phoenix, AZ	260 253	100,0 %	80,9 %	2008

Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB	Participation	Taux d'occupation	Année de construction ou du dernier réaménagement
North Scottsdale Corporate Center II	Région du Grand Phoenix, AZ	152 629	100,0 %	100,0 %	2007
Poco Place <sup>2)</sup>	Région du Grand Vancouver (C.-B.)	163 826	100,0 %	91,1 %	1980
Recipe Unlimited Building	Région du Grand Toronto (Ont.)	100 398	100,0 %	100,0 %	2008
Stapley Center	Région du Grand Phoenix, AZ	276 884	100,0 %	95,3 %	2000
Stinson Office Park	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	303 111	100,0 %	100,0 %	1920/2009
Two MarketPointe	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	242 098	100,0 %	90,8 %	2008
Union Hills Office Plaza	Région du Grand Phoenix, AZ	143 715	100,0 %	92,9 %	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.

## PORTEFEUILLE D'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 %	100,0 %	1988
2190 McGillivray Boulevard	Winnipeg (Man.)	67 040	100,0 %	100,0 %	2005/2011/2015
330 Main Street	Winnipeg (Man.)	28 302	100,0 %	94,3 %	2020
Brick Centre	Grande Prairie (Alb.)	5 947	100,0 %	100,0 %	2003
Brick Centre II	Grande Prairie (Alb.)	40 366	100,0 %	74,2 %	2006
Canarama Mall	Saskatoon (Sask.)	66 076	100,0 %	98,6 %	1971/2005
Century Crossing III	Région du Grand Edmonton (Alb.)	90 506	100,0 %	96,3 %	2013
Circle 8 Centre	Saskatoon (Sask.)	78 437	100,0 %	79,0 %	1991-1993
Circle West	Saskatoon (Sask.)	74 168	100,0 %	97,3 %	1975/2001/2012
Crowfoot Corner	Calgary (Alb.)	51 058	100,0 %	93,7 %	1987/1991
Crowfoot Village	Calgary (Alb.)	63 270	100,0 %	90,9 %	1986
Eagle Ridge Corner	Fort McMurray (Alb.)	12 654	100,0 %	100,0 %	2009
Franklin Professional Centre	Fort McMurray (Alb.)	21 781	100,0 %	9,5 %	1977/2002/2022
Grande Prairie Power Centre	Grande Prairie (Alb.)	140 212	100,0 %	87,2 %	2008/2009
Linden Ridge Shopping Centre	Winnipeg (Man.)	193 162	100,0 %	97,5 %	2001/2011/2014
Linden Ridge Shopping Centre II <sup>1)</sup>	Winnipeg (Man.)	17 071	100,0 %	100,0 %	2017/2020
North City Centre <sup>2)</sup>	Région du Grand Edmonton (Alb.)	127 980	100,0 %	96,2 %	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 %	88,0 %	1997
Pembina Village Shopping Centre	Winnipeg (Man.)	132 203	100,0 %	98,3 %	1985/1994
Prairie Ridge Centre	Grande Prairie (Alb.)	124 139	100,0 %	16,8 %	1994/2008/2009
Shoppes of St. Vital	Winnipeg (Man.)	24 266	100,0 %	82,2 %	2012
Signal Centre	Fort McMurray (Alb.)	7 106	100,0 %	100,0 %	1999-2006
Sunridge Pointe	Calgary (Alb.)	50 905	100,0 %	100,0 %	2000
Sunridge Spectrum	Calgary (Alb.)	128 427	100,0 %	97,1 %	2000-2001
Sunrise Towne Square	Région du Grand Edmonton (Alb.)	112 304	100,0 %	91,9 %	2006

Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB	Participation	Taux d'occupation	Année de construction ou du dernier réaménagement
Tide Centre	Fort McMurray (Alb.)	18 901	100,0 %	69,8 %	1992
Woodlands Centre	Fort McMurray (Alb.)	63 710	100,0 %	91,9 %	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.

## PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INDUSTRIELS

Nom de l'immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB	Participation	Taux d'occupation	Année de construction ou du dernier réaménagement
201 Edson Street	Saskatoon (Sask.)	105 600	100,0 %	100,0 %	1976/1979
7499 East Paradise Lane	Région du Grand Phoenix, AZ	98 555	100,0 %	100,0 %	1999
Alex Building	Calgary (Alb.)	61 847	100,0 %	100,0 %	2000/2006/2017
Blain 35 I	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	118 500	100,0 %	100,0 %	2022
Blain 35 II	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	98 900	100,0 %	100,0 %	2023
Blain 35 III	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	100 083	100,0 %	100,0 %	2023
Bower Centre	Red Deer (Alb.)	125 878	100,0 %	76,3 %	1975/1977
Civeo Building	Région du Grand Edmonton (Alb.)	71 654	100,0 %	100,0 %	2013
Cliveden Building	Région du Grand Vancouver (C.-B.)	72 648	50,0 %	100,0 %	1992/2007/2014
Keewatin Distribution Centre	Winnipeg (Man.)	201 164	100,0 %	100,0 %	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 %	91,1 %	1965/1996/2005
McCall Lake Industrial	Calgary (Alb.)	87 169	100,0 %	70,2 %	1978
Park 8Ninety I	Région du Grand Houston, TX	439 916	100,0 %	100,0 %	2017
Park 8Ninety II	Région du Grand Houston, TX	576 408	100,0 %	100,0 %	2019
Park 8Ninety III	Région du Grand Houston, TX	32 911	100,0 %	100,0 %	2019
Park 8Ninety IV	Région du Grand Houston, TX	100 000	100,0 %	100,0 %	2020
Park Lucero I	Région du Grand Phoenix, AZ	208 513	100,0 %	100,0 %	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
PBP Cedar Port	Région du Grand Houston, TX	518 940	100,0 %	100,0 %	2019
Pepco Building	Région du Grand Edmonton (Alb.)	22 659	100,0 %	100,0 %	1977
Roosevelt Commons	Région du Grand Phoenix, AZ	160 710	100,0 %	100,0 %	1986
Superstition Springs	Région du Grand Phoenix, AZ	79 748	100,0 %	67,9 %	1996/2001
Portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg I (13 immeubles)	Winnipeg (Man.)	844 093	100,0 %	100,0 %	1958-2015
Portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg II (12 immeubles)	Winnipeg (Man.)	612 930	100,0 %	93,8 %	1972-2008
WSP Building	Calgary (Alb.)	17 205	100,0 %	100,0 %	1966

## APERÇU DES LOCATAIRES

### Diversification des locataires

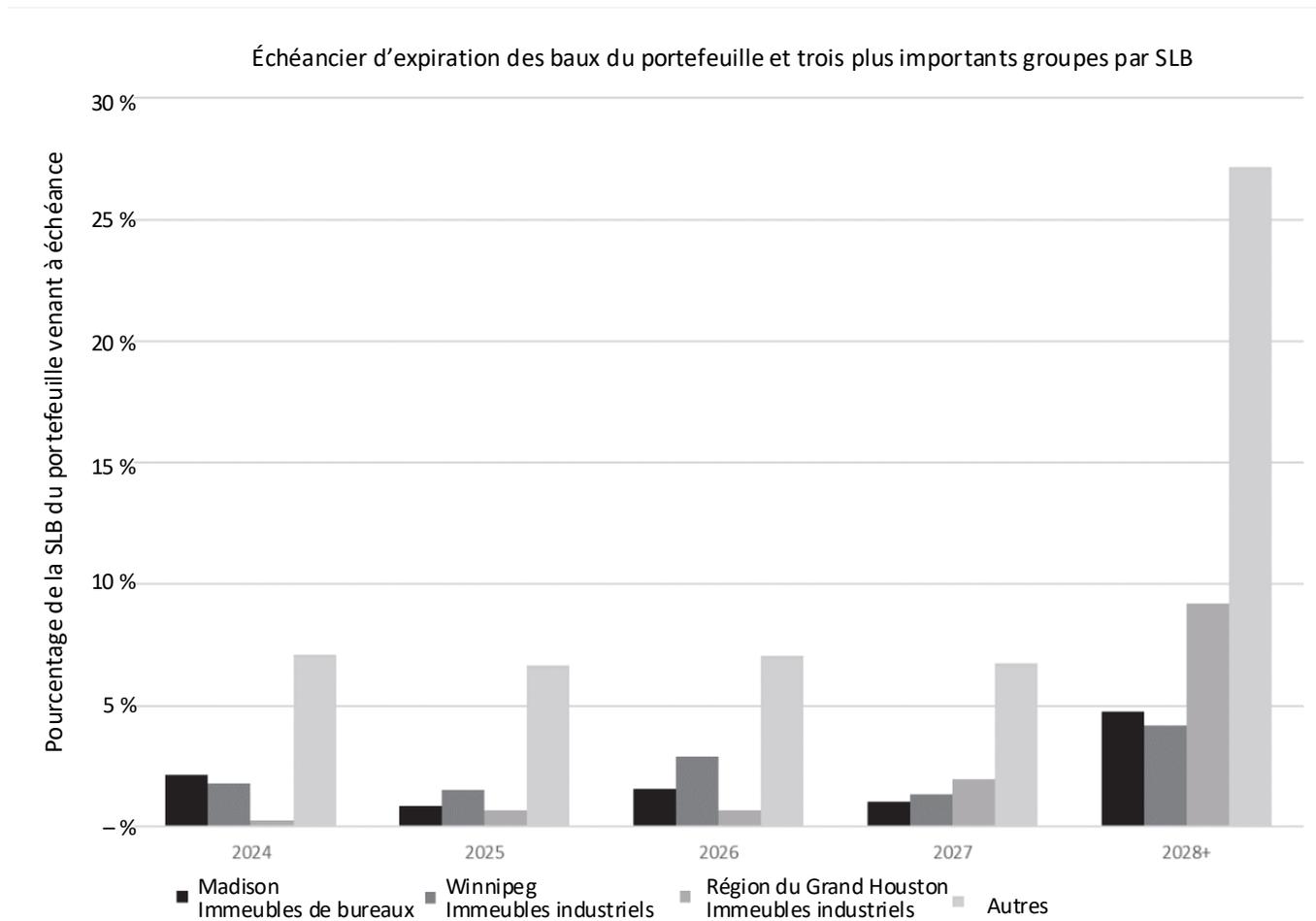
Au 31 décembre 2023, un total de 978 locataires louaient les immeubles du portefeuille de Artis. Les immeubles comptent un ensemble de locataires diversifié, dont une proportion élevée de locataires nationaux, tel qu'il est indiqué dans le tableau suivant :

### Dix principaux locataires

Locataire	Pourcentage du revenu brut total	Pourcentage de la SLB	Moyenne pondérée de la durée du bail (années)
1 Gouvernement	4,1 %	3,2 %	7,1
2 Prime Therapeutics, LLC	2,4 %	2,8 %	10,8
3 Bell MTS	2,1 %	1,6 %	3,0
4 Catalent Pharma Solutions, LLC	1,7 %	1,7 %	12,6
5 A WIN Management, Inc.	1,7 %	1,1 %	8,9
6 CB Richard Ellis, Inc.	1,6 %	0,8 %	3,0
7 Bell Canada	1,5 %	0,8 %	5,9
8 PBP, Inc.	1,4 %	3,8 %	7,9
9 TDS Telecommunications Corporation	1,4 %	0,9 %	6,0
10 Recipe Unlimited Corporation	1,4 %	0,7 %	5,0
	<b>19,4 %</b>	<b>17,4 %</b>	<b>8,0</b>

## Expiration des baux

La durée moyenne pondérée de l'ensemble des baux du portefeuille de Artis jusqu'à l'échéance était de 5,1 ans au 31 décembre 2023. Le tableau suivant donne un aperçu de l'échéancier d'expiration des baux de Artis pour l'ensemble du portefeuille et pour les trois principaux groupes du portefeuille (en fonction de la SLB) :



## DESCRIPTION DES IMMEUBLES

Le texte qui suit est une brève description des immeubles détenus par Artis au 31 décembre 2023. Sauf indication contraire, les renseignements donnés sont en date du 31 décembre 2023.

### 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)*

##### *Certification Energy Star*

L'immeuble 1232 Fourier Drive est un immeuble de bureaux à un étage à locataires multiples qui affiche une superficie locative de 29 410 pieds carrés. Situé dans le Old Sauk Trails Office Park, l'immeuble offre un accès pratique à l'autoroute West Beltline Highway et au Greenway Boulevard. L'immeuble 1232 Fourier Drive a été construit en 2001. L'immeuble est loué à 69,7 % à des locataires tels que Lucida Advisors, LLC et Nexant, Inc. L'immeuble 1232 Fourier Drive offre 113 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 3,84 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

### *1350 Deming Way, Middleton (Wisconsin)*

L'immeuble 1350 Deming Way est un immeuble de bureaux de catégorie A de cinq étages qui affiche une superficie locative de 70 310 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 43,5 % 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 14,07 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 225 307 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 77,7 % 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 4,56 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

### *220 Portage Avenue, Winnipeg (Manitoba)*

*Certifications LEED Platine et 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 87,0 %. 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 101 246 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)*

*Certification Energy Star*

L'immeuble 360 Main Street est un immeuble de bureaux de 30 étages de catégorie A construit en 1979 situé au cœur du centre-ville de Winnipeg à l'angle de Portage Avenue et de Main Street. L'immeuble est relié au réseau de galeries marchandes souterraines de Winnipeg Square et au réseau de passages piétonniers surélevés reliant les nombreuses tours de bureaux et les diverses commodités du centre-ville. L'immeuble 360 Main Street a une superficie locative de 597 906 pieds carrés et est loué à 77,0 %. Les locataires clés sont Travaux publics et Services gouvernementaux, Pitblado, MLT Aikins LLP, Fillmore Riley, La Banque Toronto-Dominion, et Deloitte. L'immeuble 360 Main Street compte 954 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,60 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.

### *515 Junction Road, Madison (Wisconsin)*

L'immeuble 515 Junction Road est un immeuble de bureaux de catégorie A dont le premier étage est occupé par des commerces de détail et le deuxième étage par des bureaux. L'immeuble affiche une superficie locative de 21 662 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 82,0 % par différents locataires, dont 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)*

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 357 432 pieds carrés et est loué à 72,2 %. Ses principaux locataires sont TDS Telecommunications Corporation et SL Madison, LLC. L'immeuble compte 1 436 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 4,02 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

### *601 Tower at Carlson, 601 Carlson Parkway, Minnetonka (Minnesota)*

*Certification 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 284 679 pieds carrés et est loué à 78,9 % par des locataires de qualité, dont 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 6,61 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 56,3 % à des locataires tels que 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 243 798 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 à 95,5 % 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)* *Certification Energy Star*

L'immeuble 8215 Greenway Boulevard est un immeuble de bureaux de catégorie A construit en 2008 qui affiche une superficie locative de 128 871 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 87,3 %. L'immeuble 8215 Greenway Boulevard compte 364 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 2,82 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

#### *8309 et 8313 Greenway Boulevard, Middleton (Wisconsin)*

L'immeuble 8309 Greenway Boulevard et l'immeuble 8313 Greenway Boulevard (appelés collectivement « The Ponds ») sont deux immeubles de bureaux de deux étages identiques situés dans le parc de bureaux Greenway Center. Les deux immeubles affichent des superficies locatives de 14 184 pieds carrés et de 14 769 pieds carrés, respectivement. L'immeuble 8309 Greenway Boulevard et l'immeuble 8313 Greenway Boulevard sont inoccupés. 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 2,45 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative. Artis recherche des occasions de vendre ces immeubles.

#### *8333 Greenway Boulevard, Middleton (Wisconsin)*

L'immeuble 8333 Greenway Boulevard est un immeuble de bureaux de trois étages construit en 2008 qui affiche une superficie locative de 36 625 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 83,2 %. L'immeuble compte 192 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 5,24 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 76 997 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 62,4 %. L'immeuble compte 224 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 2,91 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 255 604 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 93,9 % et ses principaux locataires sont TDS Telecommunications, Insperty Support Services LP et Foremost Farms USA. L'immeuble 8401 Greenway Boulevard compte 989 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 3,87 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

*8476 Greenway Boulevard, Middleton (Wisconsin)*

L'immeuble 8476 Greenway Boulevard est un immeuble de bureaux de deux étages qui affiche une superficie locative de 50 884 pieds carrés. L'immeuble est stratégiquement situé à quelques pâtés de maisons de la West Beltline Highway, voie de communication importante à Madison qui offre un accès pratique aux communautés des affaires de Madison et de Middleton. L'immeuble 8476 Greenway Boulevard est loué en totalité par 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.

*Bell MTS Call Centre Building, 365 Osborne Street, Winnipeg (Manitoba)*  
*Certification LEED Platine*

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 3,13 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

*Bell MTS Building I, 333 Main Street, Winnipeg (Manitoba)*

L'immeuble Bell MTS Building I est un immeuble de bureaux 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 68,5 % et affiche une superficie locative de 168 534 pieds carrés. Ses principaux locataires sont Bell MTS, l'un des principaux fournisseurs de services de communication au pays, Compagnie mutuelle d'assurance Wawanesa et Paterson Global Foods.

*Bell MTS Building II, 191 Pioneer Avenue, Winnipeg (Manitoba)*  
*Certification Energy Star*

L'immeuble Bell MTS Building II est un immeuble de bureaux 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 106 174 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-Saint 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 5,28 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 5,28 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

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

L'immeuble Canadian Pacific Plaza est un immeuble de bureaux de catégorie A de 26 étages construit en 1960 et rénové à de nombreuses reprises, dont la dernière fois en 2013. L'immeuble affiche une superficie locative de 377 408 pieds carrés et est loué à 60,7 %. L'immeuble est relié au système de passerelles pour piétons de la ville et occupe un emplacement pratique à quelques pâtés de maisons du 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 0,39 place par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

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

L'immeuble CDI College est un immeuble de bureaux de 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.

*Grain Exchange Building, 167 Lombard Avenue, Winnipeg (Manitoba)*

Le Grain Exchange Building est un immeuble historique de niveau II de 10 étages qui a été construit en 1906 et qui fait l'objet de rénovations considérables. 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. Le Grain Exchange Building affiche une superficie locative de 229 102 pieds carrés et est loué à 74,7 %. Ses principaux locataires sont Travaux publics et Services gouvernementaux et Geo H. Young & Company Ltd. En 2011, un stationnement de 270 places réparties sur trois étages adjacent à l'immeuble a été aménagé, ce qui représente un ratio de 1,18 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 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.

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

Le Hudson's Bay Centre est une tour de 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 59,0 % 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 grade III 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. L'immeuble Johnston Terminal affiche une superficie locative de 73 212 pieds carrés et est loué à 99,5 %. 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 est facilement accessible par le transport en commun. L'immeuble Kincaid a une superficie totale de 168 502 pieds carrés et est loué à 88,3 %. L'immeuble Kincaid compte 314 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 1,86 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)*

L'immeuble MAX at Kierland est un immeuble de bureaux de catégorie A de six étages construit en 2008. Il est situé à Scottsdale, 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 260 253 pieds carrés et est loué à 80,9 %. Parmi ses principaux locataires, on compte des multinationales comme Ameriprise Financial, Ryan Inc. et Axway, Inc. L'immeuble MAX at Kierland compte 1 043 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,01 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

*North Scottsdale Corporate Center II, 6811 East Mayo Boulevard, Scottsdale (Arizona)*

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 en totalité. L'immeuble compte 627 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,08 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 91,1 % à une combinaison de locataires nationaux et régionaux, dont Unity Technologies Canada Company, Michaels of Canada, la Banque HSBC Canada et TD Canada Trust.

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

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. Recipe Unlimited Corporation fournit des services de traiteur aux lignes aériennes et exploite différents restaurants, dont Harvey's, Swiss Chalet, Kelseys et Montana's BBQ & Bar. L'immeuble Recipe Unlimited compte 400 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 3,98 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

*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 276 884 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 Shopping Center. L'immeuble est loué à 95,3 % et compte 1 368 places de stationnement, ce qui représente un ratio de stationnement de 4,94 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 5,62 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

*Two MarketPointe, 4400 – 78th Street West, Bloomington (Minnesota)*  
*Certifications LEED Or et 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. L'immeuble Two MarketPointe affiche une superficie locative de 242 098 pieds carrés, plus 5,3 acres de terrain excédentaire destiné à un aménagement futur. L'immeuble est loué à 90,8 % 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 5,01 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

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

L'immeuble Union Hills Office Plaza est un immeuble de bureaux de trois étages construit en 2007. L'immeuble est situé dans la grande région métropolitaine de Phoenix et est bien visible de l'I-17. L'immeuble Union Hills Office Plaza affiche une superficie locative de 143 715 pieds carrés et est loué à 92,9 %. 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 4,84 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 en totalité. L'immeuble 100 Signal Road compte 40 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 2,86 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 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 commerces de détail à locataires multiples de premier plan de 28 086 pieds carrés et est loué à 94,3 %.

#### *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 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 adjacent au Brick Centre 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 à 74,2 % à The Brick.

#### *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 98,6 %. Le centre commercial Canarama a pour locataires piliers No Frills et un Shoppers Drug Mart de nouveau concept. Les autres locataires clés comprennent Miners' Brew Pub Inc. et Affinity Credit Union. Le centre commercial Canarama compte 300 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,54 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 à 96,3% 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 79,0 %. Parmi ses locataires clés, on compte la librairie McNally Robinson, la Banque Canadienne Impériale de Commerce et Moxies. Le centre commercial Circle 8 compte 416 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 5,30 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 à 97,3 %. Le centre commercial Circle West compte 381 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 5,13 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 51 058 pieds carrés et est

loué à 93,7 %. Parmi ses principaux locataires, on compte Boston Pizza, Wendy's et Allstate du Canada, compagnie d'assurance. 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 5,99 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 63 270 pieds carrés et est loué à 90,9 %. 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 4,84 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 3,24 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

*Franklin Professional Centre, 9401 Franklin Avenue, Fort McMurray (Alberta)*

L'immeuble Franklin Professional Centre est un immeuble de commerces de détail de deux étages construit en 1977, auquel une annexe a été ajoutée en 2002. L'immeuble a fait l'objet de travaux de réaménagement d'envergure, lesquels ont été achevés en 2022. L'immeuble est situé à Fort McMurray, à côté du Northern Lights Shopping Centre I & II. Franklin Professional Centre affiche une superficie locative de 21 781 pieds carrés et est loué à 9,5 %. L'immeuble Franklin Professional Centre compte 73 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 3,35 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

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

Le mégacentre Grande Prairie Power Centre est un centre de commerces de détail construit en 2008 et en 2009. L'immeuble est situé dans le Central West Business Park 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 87,2 % à des locataires comme Mark's, Ernie's Sports, PetSmart, la Banque Canadienne Impériale de Commerce, la Banque Scotia, Best Buy et Winners. Le mégacentre Grande Prairie Power Centre compte 631 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,50 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 97,5 %. Parmi ses locataires nationaux, on compte The Brick, La Banque TD, PetSmart et SportChek. Le centre commercial Linden Ridge compte 1 020 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 5,23 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 RONA+ et comprend également un immeuble supplémentaire d'une superficie de 17 071 pieds carrés qui est loué en totalité à Vita Health Fresh Market et à Mark's. L'immeuble occupé par RONA+ a été construit en 2017, tandis que l'immeuble additionnel autonome a été ajouté en 2020.

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

Le centre commercial North City est un immeuble de commerces de détail composé de quatre immeubles auquel s'ajoute un immeuble de bureaux de deux étages. Les trois principaux immeubles de commerces de détail ont été construits en 1984 et ont fait l'objet d'un réaménagement en 2007, et le quatrième immeuble a été construit en 2009. L'immeuble de bureaux a été construit en 2011. Le centre commercial North City est situé sur 137th Avenue, une importante artère de circulation très fréquentée d'Edmonton. Le centre commercial North City affiche une superficie locative de commerces de détail de 127 980 pieds carrés et est loué à 96,2 %. 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 4,34 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 4,45 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 88,0 % 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 5,06 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 132 203 pieds carrés et est loué à 98,3 % 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 4,80 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 124 139 pieds carrés et est loué à 16,8 %. 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 6,04 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. Le Shoppes of St. Vital affiche une superficie totale de 24 266 pieds carrés et est loué à 82,2 % à différents locataires, dont des locataires nationaux tels que Wendy'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 4,99 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 composé de deux 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 7 106 pieds carrés et est loué en totalité. Le centre commercial Signal Centre compte 23 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 3,24 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

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

*Certification BOMA Best*

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 4,52 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

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

*Certification BOMA Best*

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 128 427 pieds carrés et est loué à 97,1 %. Le locataire pilier du complexe est Cineplex Entertainment LP, et le complexe compte d'autres

locataires d'envergure nationale, dont Banque de Montréal et Recipe Unlimited Corporation. L'immeuble Sunridge Spectrum compte 1 240 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 9,66 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 91,9 % à différents locataires nationaux et régionaux, dont Fairstone Financial Inc., Dollarama et Lammle's. L'immeuble Sunrise Towne Square compte 515 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 4,59 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 à 69,8 % à divers locataires nationaux et locaux, dont Cloverdale Paint, Mac's Convenience Store et Panago Pizza. Le centre commercial Tide compte 62 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 3,28 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 63 710 pieds carrés et est loué à 91,9 %. Son locataire pilier est un magasin Sobeys. Le centre commercial Woodlands compte 220 places de stationnement, ce qui représente un ratio de 3,45 places par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

## **Immeubles industriels**

*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.

*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.

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

*Certification BOMA Best*

L'immeuble Alex Building est un immeuble industriel 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.

*Blaine 35 I, 8611 W 35W Service Drive NE, Blaine (Minnesota)*

L'immeuble Blaine 35 I est un immeuble industriel qui a été construit en 2022. L'immeuble est situé dans la région métropolitaine des villes jumelles, à l'intersection de l'I-35W et de la 85<sup>e</sup> Avenue NE, avec un accès direct à l'I-35W, à l'autoroute 10 et à l'autoroute 65. L'immeuble intègre une conception architecturale distincte, un aménagement paysager luxuriant et des zones humides durables. L'immeuble affiche une superficie locative de 118 500 pieds carrés, qui est occupée en totalité.

*Blaine 35 II, 8700 W 35W Service Drive NE, Blaine (Minnesota)*

L'immeuble Blaine 35 II est une propriété industrielle comportant deux bâtiments qui a été construite en 2023. L'immeuble est situé dans la région métropolitaine des villes jumelles, à l'intersection de l'I-35W et de la 85<sup>e</sup> Avenue NE, avec un accès direct à l'I-35W, à l'autoroute 10 et à l'autoroute 65. L'immeuble affiche une superficie locative de 98 900 pieds carrés, qui est occupée en totalité. L'immeuble intègre une conception architecturale distincte, un aménagement paysager luxuriant et des zones humides durables.

*Blaine 35 III, 8650 W 35W Service Drive NE, Blaine (Minnesota)*

L'immeuble Blaine 35 III est un immeuble industriel qui a été construit en 2023. L'immeuble est situé dans la région métropolitaine des villes jumelles, à l'intersection de l'I-35W et de la 85<sup>e</sup> Avenue NE, avec un accès direct à l'I-35W, à l'autoroute 10 et à l'autoroute 65. L'immeuble intègre une conception architecturale distincte, un aménagement paysager luxuriant et des zones humides durables. L'immeuble affiche une superficie locative de 100 083 pieds carrés, qui est occupée en totalité.

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

Le complexe Bower est un complexe industriel et de salles d'exposition 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 76,3 %.

*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 Canada Limited Partnership.

*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 British Columbia 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.

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

Le Keewatin Distribution Centre est un centre industriel de deux immeubles construit entre 1980 et 1981. Le centre est situé à l'intersection de Keewatin Street et d'Inkster Boulevard, un secteur commercial bien établi connu sous le nom de parc industriel d'Inkster, un site se trouvant à quelques minutes de l'autoroute transcanadienne et de l'aéroport international de Winnipeg James Armstrong Richardson. Le centre affiche une superficie locative de 201 164 pieds carrés et est loué en totalité à différents locataires nationaux et régionaux.

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

L'immeuble Maple Grove Industrial Center est 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.

*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)*

L'immeuble Maynard Technology Centre est un immeuble industriel de salles d'exposition 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 à 91,1 %. Parmi ses principaux locataires, on compte Bell Canada et Siemens Canada.

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

Le complexe industriel McCall Lake est un complexe à vocation industrielle légère composé de deux immeubles construits en 1978. Le complexe est situé dans le secteur industriel et commercial de McCall, à proximité de Deerfoot Trail et du corridor commercial de 32nd Avenue, ainsi que de l'aéroport international de Calgary. Il comprend un espace d'entreposage et des espaces de bureaux en mezzanine. Le complexe industriel McCall Lake affiche une superficie locative de 87 169 pieds carrés et est loué à 70,2 %.

*Park 8Ninety I, 9011 & 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 qui totalise une superficie 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, 8821, 8911 & 8921 S. Sam Houston Parkway W et 631 Buffalo Lakes Drive, Missouri City (Texas)*

L'immeuble Park 8Ninety II est un immeuble industriel d'une superficie de 576 408 pieds carrés qui a été construit en 2019 et est situé dans le sous-marché industriel du sud-ouest de 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 qui totalise une superficie totale d'environ 1,8 million de pieds carrés. L'immeuble Park 8Ninety II est loué en totalité à différents locataires de qualité aux termes de baux à long terme.

*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 qui totalise une superficie d'environ 1,8 million de pieds carrés. L'immeuble Park 8Ninety III est loué en totalité à Comcast of Houston, LLC 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 100 000 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 qui totalise une superficie d'environ 1,8 million de pieds carrés. L'immeuble Park 8Ninety IV est occupé en totalité par Home Depot U.S.A., Inc. aux termes d'un bail à long terme.

*Park Lucero I, 220, 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 en totalité 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 à Footprint LLC aux termes d'un bail à long terme.

*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.

*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 2017. 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 Silent-Aire USA Inc. aux termes d'un bail à long terme.

*PBP Cedar Port, 5151 East Grand Parkway, Baytown (Texas)*

L'immeuble PBP Cedar Port 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 PBP Cedar Port 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 1,3 million de pieds carrés.

*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 autoroute 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.

*Roosevelt Commons, 2631 S. Roosevelt Street, Tempe (Arizona)*

Roosevelt Commons est un parc industriel fonctionnel à locataires multiples situé dans le sous-marché de Southeast Valley à Tempe. Roosevelt Commons est situé à l'intersection de W. Alameda Dr. et de S. Roosevelt St., à seulement 6,5 miles de l'aéroport international Sky Harbor de Phoenix. Construit en 1986, l'immeuble affiche une superficie locative de 160 710 pieds carrés et est occupé en totalité.

*Superstition Springs, 1350 S. Clearview Avenue, Mesa (Arizona)*

Superstition Springs est un parc industriel à locataires multiples situé dans le sous-marché de Southeast Valley à Mesa. L'immeuble occupe une position centrale à l'intersection de S. Clearview Avenue et E. Hampton Avenue. Construit en 1996 et rénové en 2001, l'immeuble affiche une superficie locative de 79 748 pieds carrés et est occupé à 67,9 %.

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

Le portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg I est composé de 13 immeubles industriels à locataire unique et à multiples locataires qui ont été construits entre 1958 et 2017. Les immeubles qui composent le portefeuille affichent une superficie locative totale de 844 093 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 en totalité. Le tableau qui suit présente certains détails sur les immeubles du portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg I.

<b>Nom de l'immeuble</b>	<b>SLB</b>	<b>Année de construction ou de réaménagement</b>	<b>Principaux locataires</b>
100 Omands Creek Boulevard	50 400	1980	Cascades Canada ULC
1093 Sherwin Road	175 000	1964/1979	Reliance Products Ltd.
1595 Buffalo Place	68 894	1963/2000	PADM Group Inc.
1681-1703 Dublin Avenue	21 875	1973	Betco Ltd., Greetalia Food Products Inc.
1717 Dublin Avenue	30 405	1963	ALS Society of Manitoba, True North Meds Inc., FastSigns
1832 King Edward Street	73 832	1977/1979	IGT, PGW Auto Glass, ULC
2110-2130 Notre Dame Avenue	52 879	1968/2017	Amphenol Technical Products International Co.
27-81 Plymouth Street	91 345	1976/1997	Supremex Inc.
500 Berry Street	8 084	1958	Ideal Small Engine Ltd.
530-538 Berry Street	10 720	1967	Stanley Security Solutions Canada
850 Empress Street	25 636	1971	Sonepar Canada Inc.
951-977 Powell Avenue	52 886	1965/1968	EMB Canada Limited, Jet Equipment & Tools Ltd.
Inkster Business Centre	182 137	1970/1975	R.S. Distribution Services Ltd.

*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 612 930 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 93,8 %. 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	32 000	1974	Alberta Wilbert Sales Ltd.
1420 Clarence Avenue	16 725	1987	Labatt Brewing Company Limited
1431 Church Avenue	51 497	1972	Goodfellow Inc.
1658-1680 Church Avenue	91 582	1975	Sinclair Supply Ltd.
2061 & 2065 Logan Avenue	51 227	1979	The Master Group Inc.
801 Century Street	64 208	2008	Tribal Councils Investments Group of Manitoba
8-30 Plymouth Street	36 999	1974	Belfor (Canada) Inc.
Poplar Industrial Park, 1249 Clarence Avenue	70 655	1976-1979	Pollard Banknote Limited, Smartrend Supply Ltd.
Prudential Business Park 1	42 486	1978-1979	JCA Industries Inc., Worldpac Canada Inc.
Prudential Business Park 2	39 617	1978-1979	SCE Lifeworks Inc.
Prudential Business Park 3	48 131	1978-1979	Travaux publics et services gouvernementaux, HomEquip
West Logan Place	67 803	2002	Conquest Equipment Corporation

*WSP Building, 405 – 18th Street SE, Calgary (Alberta)  
Certification BOMA Best*

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.

## PLACEMENTS MIS EN ÉQUIVALENCE

### IMMEUBLES DE PLACEMENT

La FPI détient des participations dans les immeubles de placement suivants détenus dans le cadre de participations mises en équivalence :

Nom de l'immeuble	Type de placement	Nombre d'immeubles	Emplacement	Catégorie d'actif	Quote-part de la SLB	Participation	
						31 décembre 2023	31 décembre 2022
Park 8Ninety V	Coentreprise	1	Région du Grand Houston, TX	Immeuble industriel	640 467	95 %	95 %
Corridor Park <sup>1)</sup>	Coentreprise	—	Région du Grand Houston, TX	Immeuble de bureaux	—	90 %	90 %
Graham Portfolio	Coentreprise	8	Diverses villes, Alb./C.-B./Sask.	Immeuble industriel	243 109	75 %	75 %
The Point at Inverness	Coentreprise	1	Région du Grand Denver, CO	Immeuble de bureaux	95 199	50 %	50 %
Park Lucero East	Entreprise associée	1	Région du Grand Phoenix, AZ	Immeuble industriel	56,100	10 %	10 %

1) Corridor Park est une parcelle de terrain à aménager.

Park 8Ninety est un projet d'aménagement d'immeubles industriels en plusieurs phases situé sur une parcelle de terrain dans le sous-marché industriel du sud-ouest de la région du Grand Houston, au Texas. En 2022, Artis a acquis la participation restante de 5 % dans Park 8Ninety II et a achevé la construction de la cinquième et dernière phase de Park 8Ninety. Artis détient également une participation de 100 % dans Park 8Ninety I, Park 8Ninety III et Park 8Ninety IV.

Park Lucero East est un projet d'aménagement d'immeubles industriels ultramoderne situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, le long de la South Loop 202 Freeway, et se trouve en bordure de la 202 Freeway et de Germann Road, adjacent au Park Lucero, un complexe d'immeubles industriels à phases multiples détenu à 100 % par Artis. Ce projet se compose de trois immeubles industriels de catégorie A d'une superficie locative totale d'environ 561 000 pieds carrés.

Le portefeuille Graham a été acquis en 2015 et est composé de huit immeubles à locataires uniques qui ont été construits entre 1981 et 2013 et qui sont situés dans des marchés centraux de la Colombie-Britannique, de l'Alberta et de la Saskatchewan. Les immeubles 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 occupés en totalité par Graham Construction.

L'immeuble The Point at Inverness est un immeuble de bureaux de catégorie A acquis en 2015 et construit en 2001. Situé dans la région du Grand Denver, au Colorado, The Point at Inverness est un immeuble à locataires multiples qui affiche une superficie locative de 189 798 pieds carrés.

En 2021, le Tower Business Center, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Denver, au Colorado, a été vendu. Artis détenait une participation de 80 % dans cet immeuble en vertu d'une entente de coentreprise, et la quote-part du produit revenant à la FPI, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'élevait à 39 604 321 \$.

## AUTRES PLACEMENTS

La FPI détient des participations dans les autres placements suivants détenus dans le cadre de participations mises en équivalence :

Placement	Type de placement	Objet	Participation	
			31 décembre 2023	31 décembre 2022
Ice L.P.	Coentreprise	Participation dans Iris Acquisition II LP	50,00 %	— %
Ice II L.P.	Coentreprise	Participation dans le gestionnaire d'actifs de Iris Acquisition II LP	50,00 %	— %
Iris Acquisition II LP	Entreprise associée	Participation dans le Fonds de placement immobilier Cominar	32,64 %	— %

Le 1<sup>er</sup> mars 2022, la FPI a fourni un apport de 112 000 000 \$ pour faire l'acquisition de parts de capitaux propres ordinaires de Iris Acquisition II LP (« Iris »), entité créée en vue de faire l'acquisition des parts en circulation de Cominar. Le placement de la FPI dans 32,64 % des parts ordinaires en circulation de Iris est considéré comme un placement dans une entreprise associée en raison de l'influence notable de la FPI à l'égard de cette participation par sa représentation au conseil de Cominar et au conseil du commandité ultime de Iris.

Dans le cadre de la participation dans Iris, la FPI, Sandpiper et un membre du même groupe que Sandpiper ont formé deux coentreprises, Ice L.P. et Ice II L.P. Ice L.P. détient une participation de 33,33 % dans le commandité ultime de Iris et une certaine participation dans Iris assortie de droits de participation aux bénéfices. Ice II L.P. détient une participation de 33,33 % dans le gestionnaire d'actifs de Cominar.

Aux termes de la convention de gestion d'actifs, le gestionnaire d'actifs touche des honoraires mensuels correspondant à 1/12<sup>e</sup> de 1,75 % de la valeur liquidative de Iris. La convention de gestion d'actifs est assortie d'une durée initiale de six ans et est renouvelée automatiquement pour un an par la suite.

De plus, la FPI a fait l'acquisition des parts privilégiées de second rang de Iris pour 100 000 000 \$, assorties d'un taux de rendement de 18,0 % par année. Se reporter à la rubrique « Placements privilégiés » du rapport de gestion 2023 de Artis pour plus de renseignements. Se reporter également à la description des autres participations de Artis dans des fiducies de placement immobilier cotées en bourse à la rubrique « Aperçu des activités, vision et stratégie ».

## DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DU CAPITAL

Le texte suivant correspond à une description générale de la structure du capital de Artis au 31 décembre 2023 et doit être lu à la lumière de l'acte de fiducie, dans le cas des débentures, ou de la déclaration de fiducie (ainsi que des certificats des modalités des parts privilégiées relatifs à la série pertinente de parts privilégiées), dans le cas des parts et des parts privilégiées. Il est possible d'obtenir des exemplaires de ces documents sur le site Web de SEDAR+, à l'adresse [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).

## 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 2023, le ratio de cette dette par rapport à la VCB s'établissait à 50,9 %.

### Échéancier des prêts hypothécaires (en milliers)

Exercice clos 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 total du capital annuel dû à l'échéance
2024	261 425 \$	29,8 %	13 923 \$	275 348 \$	6,44 %
2025	237 013	27,0 %	8 651	245 664	7,53 %
2026	246 995	28,1 %	4 745	251 740	5,15 %
2027	—	— %	4 437	4 437	— %
2028	107 579	12,2 %	3 063	110 642	5,92 %

Exercice clos 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 total du capital annuel dû à l'échéance
2029 et par la suite	25 275	2,9 %	3 215	28 490	3,13 %
Total	878 287 \$	100,0 %	38 034 \$	916 321 \$	6,21 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)					2,1

## FACILITÉS DE CRÉDIT

La FPI a conclu les facilités de crédit renouvelables d'un montant global de 680 000 000 \$ qui peuvent être utilisées pour les besoins généraux de l'entreprise et les besoins du fonds de roulement, le financement à court terme d'acquisitions d'immeubles commerciaux 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 390 000 000 \$ viendra à échéance le 14 décembre 2024. La deuxième tranche des facilités de crédit renouvelables d'un montant de 280 000 000 \$ viendra à échéance le 29 avril 2025. Un engagement distinct a été obtenu prévoyant des avances et des lettres de crédit de sécurité à hauteur de 10 000 000 \$. Les montants en dollars canadiens prélevés sur les facilités de crédit renouvelables portent intérêt au taux préférentiel majoré d'un écart allant de 0,20 % à 1,10 % (selon la note accordée par DBRS) ou au taux des acceptations bancaires majoré d'un écart allant de 1,20 % à 2,10 % (selon la note accordée par DBRS), et les montants en dollars américains prélevés sur les facilités de crédit renouvelables portent intérêt au taux de base américain majoré d'un écart allant de 0,20 % à 1,10 % (selon la note accordée par DBRS) ou au taux SOFR ajusté majoré d'un écart allant de 1,20 % à 2,10 % (selon la note accordée par DBRS). Au 31 décembre 2023, la FPI avait prélevé un montant de 544 680 400 \$ sur les facilités de crédit renouvelables.

La FPI a conclu les facilités de crédit non renouvelables d'un montant global de 250 000 000 \$. La première tranche de ces facilités de crédit d'un montant de 100 000 000 \$ vient à échéance le 6 février 2024. La deuxième facilité de crédit, d'un montant de 150 000 000 \$, vient à échéance le 18 juillet 2024. Les montants prélevés sur les facilités de crédit non renouvelables portent intérêt au taux préférentiel majoré de 0,70 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 %. Au 31 décembre 2023, la FPI avait prélevé un montant de 250 000 000 \$ sur les facilités de crédit non renouvelables.

Se reporter à la rubrique « Faits nouveaux » pour plus de renseignements sur la convention de facilité de crédit modifiée et mise à jour conclue par la FPI après le 31 décembre 2023.

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 ratio du BAIIA consolidé par rapport au service de la dette d'au moins 1,40:1,00, 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 de crédit pertinente, un ratio de la valeur des fonds non engagés par rapport à la dette non garantie consolidée d'au moins 1,4 et un ratio du BAIIA consolidé par rapport aux intérêts débiteurs consolidés d'au moins 1,65. Au 31 décembre 2023, la FPI respectait ces exigences.

## DÉBENTURES NON GARANTIES DE PREMIER RANG

Au 31 décembre 2023, une série de débentures non garanties de premier rang de Artis était en cours, soit les débentures de série E, d'un capital global de 200 000 000 \$.

### Débentures de série E

Capital par débenture de série E :	1 000,00 \$
Nombre de débentures de série E émises :	200 000
Capital global initial émis :	200 000 000 \$
Date d'échéance :	Le 29 avril 2025
Taux d'intérêt :	5,600 % par année

Les débentures de série E, émises le 29 avril 2022, sont des obligations non garanties de premier rang de Artis et ne sont pas convertibles en parts.

## *Engagements*

Conformément à l'acte de fiducie, Artis doit maintenir un ratio 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 2023, Artis respectait ces exigences.

### *Droit de rachat*

Les débentures de série E 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) et ii) la valeur nominale.

### *Droit de vente advenant un changement de contrôle*

Advenant un événement déclencheur de changement de contrôle (au sens donné au terme *Change of Control Triggering Event* dans l'acte de fiducie), les porteurs de débentures de série E auront le droit de demander à Artis de racheter leurs débentures de série E, en totalité ou en partie, à un prix correspondant à 101 % du capital des débentures de série E, 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.

### **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 2023, l'émission de parts de quatre séries de parts privilégiées de Artis était autorisée. Parmi celles-ci, deux séries de parts de Artis étaient en circulation, soit les parts de série E et les parts de série I.

#### ***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 2023, 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 2028 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 2028, 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.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).

#### ***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.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).

#### ***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. Le taux de distribution a été rajusté le 30 avril 2023, puis sera rajusté 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 2028, 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 2028, 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.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).

### **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.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).

### **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; et
- 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**

Un sommaire des notes de crédit attribuées par DBRS à la FPI au 31 décembre 2023 est présenté dans le tableau suivant.

	<b>Note</b>	<b>Tendance</b>
Notation de l'émetteur	BBB (bas)	Négative
Débiteures de premier rang non garanties	BBB (bas)	Négative
Parts privilégiées	Pfd-3 (bas)	Négative

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.

Sauf dans le cours normal des honoraires de notation habituels, Artis n'a versé aucun paiement à DBRS à l'égard d'autres services que celle-ci lui a fournis au cours des deux derniers exercices clos.

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 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.

### **RECONDUCTION DE L'OFFRE PUBLIQUE DE RACHAT DANS LE COURS NORMAL DES ACTIVITÉS**

Le 15 décembre 2023, 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 19 décembre 2023 au 18 décembre 2024 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. 7 021 296 parts (ce qui représente 10 % du flottant de 70 212 966 parts au 6 décembre 2023);
2. 324 300 parts de série E (ce qui représente 10 % du flottant de 3 243 009 parts de série E au 6 décembre 2023);
3. 457 554 parts de série I (ce qui représente 10 % du flottant de 4 575 540 parts de série I au 6 décembre 2023).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la FPI a acquis 7 473 874 parts (7 473 874 parts ont été annulées pendant l'exercice clos le 31 décembre 2023). Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la FPI a également acquis 357 101 et 226 700 parts de série E et de série I, respectivement (357 101 et 226 700 parts de série E et de série I, respectivement, ont été annulées le 31 décembre 2023).

## FAITS NOUVEAUX

Le texte qui suit est un sommaire de certains faits nouveaux mettant en cause Artis qui sont survenus depuis le 31 décembre 2023.

### ACTIVITÉS DU PORTEFEUILLE

Artis a vendu un immeuble industriel, un immeuble de bureaux et un immeuble de commerces de détail, tous situés à Winnipeg, au Manitoba, pour un prix de vente total de 38 395 000 \$.

La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant une parcelle de terrain située à Winnipeg, au Manitoba, pour un prix de vente de 700 000 \$. Il est prévu que la clôture de l'opération aura lieu en mai 2024.

En février 2024, Artis a acquis une participation additionnelle de 5 % dans Park 8Ninety V, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Houston, au Texas, moyennant un prix de 9 132 436 \$ US. Avant la date d'acquisition, la FPI détenait 95 % de cet immeuble de placement aux termes d'une entente de coentreprise. La FPI détient désormais en propriété exclusive cet immeuble de placement.

### FACILITÉS DE CRÉDIT

La FPI a conclu une convention de crédit modifiée et mise à jour qui a notamment eu pour effet de reporter au 6 février 2026 la date d'échéance de la facilité de crédit non renouvelable de 100 000 000 \$, assortie de taux d'intérêt calculés au taux préférentiel, majoré d'un écart allant de 0,20 % à 1,10 % (selon la note accordée par DBRS) ou au taux CORRA à terme ajusté ou au taux CORRA quotidien composé ajusté majoré d'un écart allant de 1,20 % à 2,10 % (selon la note accordée par DBRS).

La FPI a remboursé un solde net de 46 000 000 \$ et prélevé un solde net de 40 000 000 \$ US sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.

### FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE ET REMBOURSEMENTS DES EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Artis a obtenu un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 24 300 000 \$ et a remboursé deux hypothèques dont les montants s'élèvent à 30 295 507 \$ US et à 10 274 246 \$, respectivement.

### AUTRES QUESTIONS

La FPI a acheté des titres de capitaux propres d'une valeur de 1 744 810 \$ et vendu des titres de capitaux propres pour un produit net total de 27 252 342 \$.

La FPI a reçu le remboursement intégral d'un billet à recevoir d'un montant de 10 000 000 \$. La FPI a émis un nouveau billet à recevoir de 5 000 000 \$ en lien avec la disposition d'un immeuble de placement.

## 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 est 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, la période donnée et 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; et
- g. toute autre disposition qui n'est 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 cas de liquidation ou de dissolution, en priorité par rapport aux droits des porteurs de parts, conformément à la déclaration de fiducie; et
- d. les droits 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 2023, l'émission de parts privilégiées de quatre séries de parts privilégiées était autorisée (à savoir 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; et 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 jusqu'à concurrence du nombre maximal (auquel cas les fiduciaires auront le droit de nommer des fiduciaires supplémentaires (jusqu'à concurrence du nombre maximal de fiduciaires, et à condition qu'après cette nomination ce nombre ne soit pas supérieur à un et un tiers du nombre de fiduciaires en fonction suivant immédiatement la dernière assemblée annuelle des porteurs de parts de fiducie)). 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 gouvernance, de mise en candidature et de la rémunération devront être des fiduciaires indépendants.

## **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 « Sommaire de la participation dans le capital et de la déclaration de fiducie – Modifications pouvant être apportées à la déclaration de fiducie »), de procéder au reclassement des parts, 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 doivent être 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 au moins 25 % 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 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 et des modifications à l'égard desquelles seuls les porteurs de parts privilégiées peuvent voter);
- 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); et
- 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 rattachés 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; et
- 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 telle 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 ces porteurs de parts ou ces 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, selon le cas, 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 49 % 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 ou les autres titres échangeables contre des parts 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 49 % 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 échangeables contre des parts), 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 d'autres titres échangeables contre des parts), 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 d'autres titres échangeables contre des parts), 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 échangeables contre des parts), selon le cas, 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 d'autres titres échangeables contre des parts), et, entre-temps, suspendre les droits de vote et les droits aux distributions rattachés à ces parts ou à ces parts privilégiées ou à ces parts de

société en commandite échangeables (ou d'autres titres échangeables contre des parts) (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 pertinents (ou d'autres titres échangeables contre des parts) 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, selon le cas. 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 aux termes de celles-ci. 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 parts de société en commandite échangeables (ou d'autres titres échangeables contre des parts) 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 et les politiques de toute bourse à la cote de laquelle les parts de fiducie sont inscrites.

## **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 de fiducie 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; et
- 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.

En outre, les modifications apportées aux lignes directrices en matière de placement de Artis ainsi que les modifications apportées à certaines politiques d'exploitation énoncées dans la déclaration de fiducie exigent l'approbation des deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts de fiducie habiles à voter à cet égard, ayant été convoquée à cette fin.

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 qui pourrait figurer dans 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; et
- 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.

## **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/ou effectuer des distributions prélevées à l'égard du bénéfice, des gains en capital nets réalisés et/ou du capital-actions ou autrement, d'un montant et aux dates que les fiduciaires établissent, aux personnes qui sont des porteurs de parts à la date de clôture des registres établis aux fins de cette distribution.

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

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

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

## **VERSEMENT DES DISTRIBUTIONS**

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

Si les fiduciaires établissent que le montant de l'encaisse disponible aux fins du versement de distributions en faveur des porteurs de parts n'est pas suffisant pour permettre le paiement du montant intégral d'une distribution ou qu'il est par ailleurs dans l'intérêt de Artis de faire ainsi, le versement pourra se composer partiellement ou entièrement de 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 clos.

Du 1<sup>er</sup> janvier au 28 février 2021, Artis a déclaré une distribution mensuelle payable sur les parts s'établissant à 0,04635 \$ par part, soit 0,5562 \$ par part par année. Du 1<sup>er</sup> mars au 31 décembre 2021, et au cours des exercices clos le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2023, Artis a déclaré une distribution mensuelle payable sur les parts s'établissant à 0,05 \$ par part, soit 0,60 \$ par année.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, Artis a déclaré une distribution spéciale payable sur les parts s'établissant à 2,39 \$ par part, se composant d'un montant de 0,32 \$ par part payable en espèces et d'un montant de 2,07 \$ par part payable en parts. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Artis a déclaré une distribution spéciale payable sur les parts s'établissant à 0,16 \$ par part, se composant d'un montant de 0,08 \$ par part payable en espèces et d'un montant de 0,08 \$ par part payable en parts.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et au cours des trimestres clos le 31 mars 2022, le 30 juin 2022 et le 30 septembre 2022, 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. Le 30 septembre 2022, Artis a racheté la totalité des 3 248 300 parts de série A qui étaient en circulation.

Au cours des exercices clos le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2022, 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. Au cours des trimestres clos le 31 mars 2023, le 30 juin 2023 et le 30 septembre 2023, Artis a déclaré une distribution trimestrielle payable sur les parts de série E s'établissant à 0,342 \$ par part de série E, soit 1,368 \$ par année. Au cours du trimestre clos le 31 décembre 2023, Artis a déclaré une distribution trimestrielle payable sur les parts de série E s'établissant à 0,449875 \$ par part de série E, soit 1,7995 \$ par année.

Au cours des exercices clos le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2022, 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. Au cours des trimestres clos le 31 janvier 2023 et le 30 avril 2023, 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 année. Au cours des trimestres clos le 31 juillet 2023 et le 31 octobre 2023, Artis a déclaré une distribution trimestrielle payable sur les parts de série I s'établissant à 0,4370625 \$ par part de série I, soit 1,74825 \$ 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 stratégie, les risques liés à la propriété immobilière, les risques liés à la concentration géographique, les risques liés à la conjoncture économique, les risques liés aux initiatives stratégiques, les risques liés aux pandémies et à d'autres événements de santé publique, 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 débetures, 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 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. Se reporter également à la rubrique intitulée « Risques et incertitudes » dans le rapport de gestion 2023 de Artis pour connaître d'autres facteurs de risque.

## **STRATÉGIE**

### **Incapacité de mettre en œuvre la stratégie de la FPI**

Dans le cadre de la stratégie de la FPI, Artis a l'intention d'effectuer des placements qui génèrent des rendements supérieurs à la mesure d'un risque raisonnable. L'atteinte de cet objectif dépend du succès de la mise en œuvre des stratégies de placement qui pourrait être incertain, car il repose sur l'existence d'occasions intéressantes, demande un bon jugement, doit être réalisé au moment opportun et requiert également des ressources suffisantes pour effectuer des placements et les restructurer, au besoin, sans compter les difficultés présentes dans un secteur en particulier. En outre, rien ne garantit qu'Artis sera en mesure de cerner un nombre suffisant d'occasions intéressantes qui satisfont à ses critères de placement ni qu'elle pourra effectuer des placements à des prix attractifs pour soutenir sa croissance en temps opportun. De plus, Artis pourrait être exposée à des risques imprévus et devoir assumer des coûts associés à ses placements, comme le risque que les coûts nécessaires pour assurer la conformité de placements aux normes établies par Artis aux fins de sa position visée sur le marché soient plus élevés que prévu.

### **Portefeuille de placement**

En ce qui a trait à la stratégie de la FPI, les rendements des placements représenteront une part de plus en plus importante de la rentabilité globale de Artis, car ses résultats d'exploitation dépendront en partie du rendement de son portefeuille de placement. Le portefeuille de placement de Artis devrait comprendre des obligations et d'autres instruments de créance, des actions ordinaires, des actions privilégiées et des instruments dérivés. Par conséquent, les fluctuations sur les marchés des titres à revenu fixe et des actions pourraient avoir une incidence défavorable sur la situation financière, la rentabilité et les flux de trésorerie de Artis. La composition de l'actif des sociétés de portefeuille, qui peut varier de façon significative selon les conditions du marché, a une incidence sur le rendement du portefeuille et les risques associés aux placements.

### **Acquisitions, dessaisissements et initiatives stratégiques**

Conformément à la stratégie de la FPI, Artis peut, de temps à autre, rechercher des occasions d'effectuer des placements stratégiques, en partie ou en totalité, dans certaines activités ou sociétés. Même si Artis procédera à des vérifications diligentes avant de conclure une acquisition ou un placement, rien ne garantit qu'Artis disposera d'un temps ou d'un accès à l'information suffisant pour effectuer des enquêtes appropriées ou qu'Artis identifiera et évaluera de façon appropriée tous les risques importants associés à un tel placement ou une telle acquisition. En outre, Artis pourrait n'avoir aucun contrôle sur certains des risques et ainsi se retrouver dans l'impossibilité de réduire ou de contrôler la probabilité que ces risques aient une incidence défavorable sur la société ciblée. De plus, rien ne garantit que les efforts visant l'intégration ou la mise en œuvre d'une initiative stratégique permettront d'atteindre les objectifs financiers ou stratégiques prévus, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière, la rentabilité ou les flux de trésorerie de Artis. En particulier, les acquisitions pourraient présenter certains risques spécifiques, notamment l'incapacité de retenir le personnel clé, des événements ou des circonstances imprévus et des obligations juridiques, certains ou tous ces facteurs pouvant avoir une incidence défavorable significative sur les activités, les résultats d'exploitation et la situation financière de Artis.

### **Risque lié au contrôle ou à une influence notable et placements minoritaires**

Bien qu'Artis ait l'intention d'effectuer des placements lui permettant d'en acquérir le contrôle ou d'exercer une influence notable auprès de la direction et en ce qui concerne l'orientation stratégique de ses entités en portefeuille, rien ne garantit que les placements permettront à Artis d'exercer un tel degré de contrôle ou d'influence. En outre, l'exercice du contrôle sur une société de portefeuille entraîne des risques additionnels liés à la responsabilité en cas de manquement aux obligations de superviser la direction. L'exercice du contrôle sur un placement pourrait exposer les actifs de Artis aux réclamations effectuées par les sociétés, leurs actionnaires et leurs créanciers. Même si Artis a l'intention de gérer ses placements d'une façon qui minimisera l'exposition à ces risques, la possibilité que des réclamations soient réglées en défaveur de Artis ne peut être écartée. De temps à autre, Artis prévoit également effectuer des placements minoritaires en titres de capitaux propres dans des sociétés dans lesquelles Artis ne participe pas aux activités de la direction ou pour lesquelles elle n'exerce pas de contrôle sur les activités ou les affaires. Bien qu'Artis surveille le rendement de chaque placement et entretienne une communication continue avec chaque équipe de direction, c'est à la direction de la société que revient la responsabilité de l'exploitation des activités quotidiennes et Artis pourrait ne pas avoir le droit ou la possibilité d'avoir un contrôle sur la société ou d'exercer une influence sur cette dernière. Par conséquent, ces sociétés pourraient entreprendre des activités qui, selon Artis, ne servent pas leurs intérêts.

### **Concurrence du marché à l'égard des occasions de placement**

Dans le cadre de la stratégie de la FPI, de ses objectifs d'affaires et de ses stratégies d'investissement, Artis entrera en concurrence avec un grand nombre d'investisseurs, notamment des fonds de capital-investissement, des fonds mezzanines, des banques d'investissement et d'autres fonds d'investissement cotés en bourse ou privés composés d'actions ou d'autres types de titres, ou des sociétés ayant d'autres sources de financement, dont des sociétés de services financiers traditionnels, comme les banques commerciales. Le coût de financement des concurrents pourrait être moindre et ces derniers pourraient avoir accès à des sources de financement qui ne sont pas accessibles à Artis. De plus, certains des concurrents de Artis pourraient présenter une tolérance au risque supérieure ou des évaluations des risques différentes, ce qui pourrait leur permettre d'envisager une plus grande variété de placements, d'établir un plus grand nombre de relations et de consolider leur part de marché respective. Rien ne garantit que la pression concurrentielle subie par Artis n'aura pas une incidence défavorable significative sur ses activités de placement dans le cadre de la stratégie de la FPI.

## **Réputation**

Artis pourrait subir une incidence défavorable découlant d'un cas d'inconduite ou d'un cas d'inconduite alléguée de son personnel, du personnel de Sandpiper ou du personnel des sociétés de portefeuille dans lesquelles Artis investit, y compris les cas d'inconduite survenus dans le passé avant le placement de Artis. Les risques associés aux cas d'inconduite au sein des sociétés de portefeuille sont plus élevés lorsqu'Artis n'exerce pas le contrôle de droit ou une influence notable sur un placement ou qu'elle ne participe pas activement à la gestion d'une société de portefeuille. Dans de telles situations, selon l'importance de la participation de Artis dans la société de portefeuille et son affiliation à cette dernière, elle pourrait subir une incidence défavorable en ce qui a trait à sa réputation en raison de cette association.

## **Dépendance envers les services de Sandpiper**

Certaines décisions à prendre relativement aux actifs et aux stratégies d'investissement de Artis devraient nécessiter les services et le soutien de Sandpiper. Le personnel et les employés de soutien de Sandpiper qui fournissent des services à Artis ne sont pas tenus de considérer leurs responsabilités à l'égard de Artis comme leurs principales responsabilités ni d'agir exclusivement pour le compte de Artis (à l'exception de Samir Manji, qui a certaines obligations fiduciaires et contractuelles à l'égard de Artis en qualité de chef de la direction et de fiduciaire). La convention de services n'exige pas que Sandpiper maintienne l'emploi de son personnel ou qu'une personne en particulier fournisse des services à Artis. Rien ne garantit que le personnel et les employés de soutien de Sandpiper conserveront leurs postes actuels.

## **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 revenus 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 cinq 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.

## **PANDÉMIES ET AUTRES ÉVÉNEMENTS DE SANTÉ PUBLIQUE**

Des pandémies et autres événements de santé publique peuvent provoquer des perturbations de l'activité économique, des ralentissements et de la volatilité sur les marchés financiers. Les risques et les incertitudes liés aux pandémies et autres événements de santé publique comprennent notamment ce qui suit :

- 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 d'ordre économique que les locataires peuvent subir;
- l'incidence des règlements connexes adoptés par les gouvernements;
- 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 ayant fait l'objet d'une disposition, lorsque cette valeur excède les emprunts hypothécaires à payer pour lesquels la FPI a fourni des garanties.

## **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 ni qu'elle sera en mesure de le faire selon des modalités qui lui seront aussi ou plus favorables 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 renouvelables et non renouvelables, 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'occupation 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 2024 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 2024 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 quatre FPI américaines (Artis US Holdings, Inc., Artis US Holdings II, LLC, Artis US Holdings III, LLC et Artis US Holdings IV, 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 (« 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 contre-coups.

### **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 au risque d'un 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 2023, Artis détient un droit de tenure à bail relativement à un immeuble compris dans un portefeuille. Les paiements de loyers requis aux termes de ce bail ont été entièrement acquittés au moment de l'acquisition de l'immeuble.

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

Malgré ce qui précède, si les parts, les parts privilégiées ou les débentures constituent un « placement interdit » pour un compte d'épargne libre d'impôt (« 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 débentures ne constitueront pas, en règle générale, un « placement interdit » pour un CELI, un REER, un FERR, un REEI ou un REEE, sauf si le titulaire du CELI ou du REEI, ou le rentier du REER ou du FERR, ou le souscripteur

du REEE, selon le cas, ne traite pas sans lien de dépendance avec Artis pour l'application de la Loi de l'impôt ou détient une « participation notable » (au sens de la Loi de l'impôt) dans Artis notamment si les parts ou les parts privilégiées étaient un « bien exclu » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt). En outre, les parts et les parts privilégiées ne constitueront pas un « placement interdit » si elles sont un « bien exclu » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) pour les fiducies régies par un REER, un FERR, un CELI, un REEI ou un REEE. Les titulaires d'un CELI ou d'un REEI, les rentiers d'un REER ou d'un FERR et les souscripteurs d'un REEE devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour savoir si les parts, les parts privilégiées ou les débentures constituent ou constitueront, selon leur situation personnelle, un « placement interdit ».

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 2023 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 0,60 \$ la part (0,05 \$ 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 E et les parts de série I se sont vu 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 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 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 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 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 E et les parts de série I. Le fait de rajuster le taux applicable à l'égard 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 E ou des parts de série I. Le taux applicable à l'égard 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 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 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 F ou les parts de série J, selon le 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 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 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 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 débentures reçoive les paiements qui lui sont dus conformément aux modalités des débentures dépendra de la situation financière de Artis. L'acte de fiducie contient des dispositions de protection limitées relativement aux engagements.

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

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

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

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

Si les débentures sont négociées après leur émission initiale, il se pourrait qu'elles soient négociées à escompte par rapport à leur prix d'offre initial. Le cours ou la valeur marchande des débentures dépendent de nombreux facteurs, dont leur liquidité, les taux d'intérêt en vigueur et le marché pour la négociation de titres semblables, la conjoncture générale et la situation financière de Artis, ses résultats financiers passés et ses 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 débentures pourrait donc chuter même si les résultats d'exploitation, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives de Artis ne changent pas. De plus, ces facteurs, ainsi que d'autres facteurs connexes, pourraient entraîner des baisses dans la valeur des actifs, qui sont des indications objectives d'une dépréciation, ce qui pourrait se traduire par des pertes de dépréciation. Le maintien des degrés élevés de volatilité et de perturbations des marchés pourrait avoir une incidence défavorable sur les activités de Artis et sur le cours des débentures.

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

Dans certains cas (tel qu'il est indiqué dans l'acte de fiducie), Artis pourrait être tenue de racheter la totalité des débentures en cours advenant un changement de contrôle ou, dans le cas des débentures de série E, un événement déclencheur de changement de contrôle (au sens donné aux termes *Change of Control* et *Change of Control Triggering Event* dans l'acte de fiducie). Toutefois, à la suite d'un tel événement, 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 instruments d'emprunt 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 qui 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.

## **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 Artis.

Au 31 décembre 2023, les immeubles de placement en voie d'aménagement correspondaient à 0 % du total des immeubles de placement de Artis (5,2 % au 31 décembre 2022).

## **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 revenus 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;
- 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; et
  - 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, notwithstanding 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 donné dans le *Règlement 81-102 sur les fonds d'investissement* 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 le déterminent 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; et
  - iv. Artis a reçu un avis juridique selon lequel le placement n'empêcherait pas Artis d'être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt;

sous réserve, nonobstant ce qui précède, que Artis puisse, à l'occasion, conclure des contrats de société en commandite qui ne sont pas conformes aux sous-alinéas 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 d) 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) 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 revenus 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; et

- 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 revenus 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 conflictuelle 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 de fiducie.

## **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

- a. tout acte écrit dont découle une obligation qui constitue ou comprend le consentement d'un prêt hypothécaire par Artis ou, 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 de fiducie, 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 des parts de fiducie 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 de fiducie 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;
- b. en plus des dispositions de l'alinéa i) de la rubrique « Lignes directrices en matière de placement et politiques d'exploitation – Lignes directrices en matière de placement », Artis peut entreprendre des activités de construction ou d'aménagement de biens immeubles;
- c. 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;
- d. Artis ne garantira, directement ou indirectement, aucune dette ni aucun élément de passif d'une personne quelconque, sauf si cette garantie : i) est donnée relativement à un placement qui est par ailleurs autorisé aux termes de la déclaration de fiducie; et ii) a été approuvée à la majorité des fiduciaires indépendants. En outre, Artis ne garantira, directement ou indirectement, aucune dette ni aucun élément de passif d'une personne quelconque si une telle garantie 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;
- e. Artis obtiendra une évaluation indépendante à l'égard de chaque immeuble qu'elle a l'intention d'acquérir ou autrement s'assurera de sa valeur;
- f. Artis souscrira et maintiendra en tout temps une couverture d'assurance à l'égard de ses responsabilités éventuelles et de la perte accidentelle de valeur de ses 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;
- g. 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;
- h. 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 IFRS;

- ii. la dette exclut les comptes fournisseurs, les distributions à verser aux porteurs de parts de fiducie, ainsi que les charges à payer engagées dans le cours normal des activités;
- iii. les débetures convertibles seront réputées ne pas constituer une dette; et
- 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 IFRS 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 les cours extrêmes et les volumes de négociation des parts au cours de la période de douze mois close le 31 décembre 2023.

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Janvier	9,77	8,99	6 447 493
Février	9,85	8,97	6 171 932
Mars	9,04	7,44	21 872 521
Avril	7,67	7,03	9 160 918
Mai	7,13	6,66	11 671 953
Juin	7,32	6,58	14 242 975
Juillet	7,36	6,94	6 326 885
Août	7,22	6,66	9 239 365
Septembre	7,20	6,37	10 651 954
Octobre	6,43	5,82	8 454 065
Novembre	7,14	6,07	6 037 826
Décembre	6,74	6,03	4 935 987

### 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.PRE ». Le tableau suivant indique les cours extrêmes et les volumes de négociation des parts de série E pour la période de douze mois close le 31 décembre 2023.

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Janvier	23,69	22,60	38 552
Février	23,75	23,48	26 372
Mars	23,65	21,50	34 451
Avril	21,59	16,53	93 474
Mai	16,62	15,65	349 064
Juin	17,75	16,49	139 587

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Juillet	17,75	17,02	63 176
Août	17,75	16,81	117 465
Septembre	17,71	16,84	91 134
Octobre	17,39	15,60	82 052
Novembre	17,00	15,41	73 186
Décembre	17,15	15,71	76 050

## 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 les cours extrêmes et les volumes de négociation des parts de série I pour la période de douze mois close le 31 décembre 2023.

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Janvier	24,98	24,50	38 191
Février	25,10	24,50	87 102
Mars	25,26	22,75	127 038
Avril	23,00	19,30	229 801
Mai	20,17	17,51	96 796
Juin	19,88	18,25	61 697
Juillet	19,62	18,11	73 893
Août	18,70	16,95	273 819
Septembre	17,79	17,00	59 310
Octobre	17,62	15,47	73 296
Novembre	17,00	15,51	132 189
Décembre	17,40	15,50	202 573

## TITRES ENTIÉRCÉS

À la connaissance de Artis, aucun titre de Artis n'était entiercé au 31 décembre 2023.

## 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 2023, étaient au nombre de sept.

Les fiduciaires sont élus annuellement par un vote majoritaire des porteurs des parts de fiducie habiles à voter à l'égard de celles-ci. Les fiduciaires élus à une assemblée annuelle seront élus pour un mandat expirant à l'assemblée annuelle suivante et pourront être réélus. Les fiduciaires possèdent l'autorité nécessaire pour augmenter le nombre de fiduciaires (jusqu'à un maximum de 10) et pour nommer des fiduciaires supplémentaires afin d'agir en qualité de fiduciaires jusqu'à la prochaine assemblée annuelle des porteurs des parts de fiducie habiles à voter à cette assemblée.

### FIDUCIAIRES

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
Heather-Anne Irwin Ontario, Canada	Fiduciaire, membre du comité de gouvernance, de mise en candidature et de la rémunération	30 novembre 2020	Professeure associée en finance à la Rotman School of Management, Université de Toronto depuis 2002, directrice du programme d'études de deuxième cycle en gestion des risques financiers de 2017 à 2021, directrice générale de la Fondation de recherche de l'Institut canadien des valeurs mobilières depuis 2003. Membre du conseil d'administration de l'Office ontarien de financement depuis 2015, présidente du comité de gouvernance et de rémunération et membre du conseil des fiduciaires d'InnVest REIT de 2016 à 2018.

Nom et lieu de résidence	Poste occupé	Fiduciaire depuis le	Occupation principale au cours des cinq dernières années
Samir Manji Colombie-Britannique, Canada	Fiduciaire, membre du comité spécial	30 novembre 2020	Président et chef de la direction de Artis et 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.
Ben Rodney Ontario, Canada	Président du conseil des fiduciaires, président du comité spécial	13 juin 2019	Associé directeur, président et chef de la direction de RFA Capital Inc.
Mike Shaikh Alberta, Canada	Fiduciaire, président du comité d'audit, membre du comité des placements	30 novembre 2020	Comptable professionnel agréé (FCA, FCPA); administrateur au sein de diverses sociétés ouvertes et de conseils à but lucratif depuis 1982.
Aida Tammer Ontario, Canada	Fiduciaire, membre du comité de gouvernance, de mise en candidature et de la rémunération, membre du comité d'audit	30 novembre 2020	Administratrice de sociétés et consultante en immobilier; membre du conseil des fiduciaires de Agellan Commercial REIT de 2017 à 2019. Membre du comité consultatif de placement des régimes de retraite de Postes Canada depuis 2021.
Lis Wigmore Ontario, Canada	Fiduciaire, présidente du comité de gouvernance, de mise en candidature et de la rémunération, membre du comité des placements, membre du comité spécial	30 novembre 2020	Associée de Hillsdale Investment Management Inc. depuis 2011; membre du conseil de Brookfield REIT depuis 2021; 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. de 2018 à 2021; membre du conseil d'administration de Invesque Inc. de 2018 à 2019; membre du conseil de Pure Industrial REIT de 2017 à 2018.
Lauren Zucker Connecticut, États-Unis	Fiduciaire, présidente du comité des placements, membre du comité d'audit	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.

À la connaissance de Artis, les fiduciaires de Artis, collectivement, à l'exclusion de Samir Manji, détiennent en propriété véritable environ 262 750 parts avec droit de vote, ou exercent un contrôle ou une emprise sur un tel nombre de ces parts, ce qui correspond à environ 0,24 % des parts émises et en circulation au 31 décembre 2023, compte non tenu de la dilution.

## NOTES BIOGRAPHIQUES DES FIDUCIAIRES

### Heather-Anne Irwin

#### Fiduciaire

M<sup>me</sup> 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<sup>me</sup> 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<sup>me</sup> Irwin est professeure associée en finances à la Rotman School of Management 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<sup>me</sup> Irwin porte également le titre de I.A.S.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.

### Samir Manji

#### Fiduciaire

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 administrateur de Extencicare Inc., 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 est président et chef de la direction de la FPI.

### **Ben Rodney**

*Président du conseil des fiduciaires, président du comité spécial*

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, président et chef de la direction. 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 président du conseil des fiduciaires 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.

### **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 (FCA, FCPA) 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<sup>me</sup> 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 passé 19 ans au sein du groupe de sociétés CIBC, notamment plus d'une dizaine d'années en tant que banquière d'investissement dans le secteur immobilier au sein de Marchés mondiaux CIBC (1998 à 2009) et, auparavant, dans des postes de direction d'importance croissante auprès de CIBC Development Corporation. Depuis 2010, son travail à titre de consultante en immobilier comprend des services rendus à titre de témoin expert. M<sup>me</sup> Tammer détient une maîtrise en administration des affaires (MBA - finances) de la Rotman School of Management, le titre de CFA, une formation spécialisée en instruments dérivés et en gestion des risques financiers (Institut canadien des valeurs mobilières) et des diplômes d'études de premier cycle en études architecturales et environnementales de l'École d'architecture de l'Université de Waterloo. Elle est devenue architecte agréée tôt dans sa carrière. Elle est titulaire du titre d'IASA et a siégé au conseil de plusieurs sociétés ouvertes, dont Tricon Residential (anciennement Tricon Capital), Agellan Commercial REIT et Healthlease Properties REIT, où elle était présidente du comité de gouvernance, de mise en candidature et de la rémunération. Elle est actuellement fiduciaire indépendante d'Equiton Residential Income Fund et membre du comité consultatif de placement des régimes de retraite de Postes Canada.

### **Lis Wigmore**

*Fiduciaire, présidente du comité de gouvernance, de mise en candidature et de la rémunération*

M<sup>me</sup> 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. Elle est également membre du conseil de Brookfield REIT. M<sup>me</sup> 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. M<sup>me</sup> Wigmore a été fiduciaire et présidente du comité de gouvernance de Pinchin Ltd, 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, présidente du comité des placements*

Depuis janvier 2011, M<sup>me</sup> 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<sup>me</sup> 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<sup>me</sup> 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<sup>me</sup> 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<sup>me</sup> Zucker est titulaire d'un baccalauréat en administration (Phi Bêta 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 2023.

Nom et lieu de résidence	Poste occupé	Occupation(s) principale(s) au cours des cinq dernières années
Samir Manji Colombie-Britannique, Canada	Président et chef de la direction	M. Manji a été nommé président et chef de la direction de Artis le 1 <sup>er</sup> janvier 2021. Depuis 2016, M. Manji est chef de la direction de Sandpiper Group, société de capital-investissement immobilier établie à Vancouver.
Jaclyn Koenig Manitoba, Canada	Chef des finances	M <sup>me</sup> Koenig a été nommée chef des finances le 21 mai 2021. Auparavant, M <sup>me</sup> Koenig occupait le poste de première vice-présidente, Comptabilité.
Kim Riley Manitoba, Canada	Chef de l'exploitation	M <sup>me</sup> Riley a été nommée chef de l'exploitation le 1 <sup>er</sup> avril 2021. Auparavant, M <sup>me</sup> Riley occupait le poste de vice-présidente directrice, Investissements et aménagements.
Philip Martens Arizona, États-Unis	Vice-président directeur, région des États-Unis	M. Martens est membre de l'équipe Gestion d'actifs aux États-Unis de Artis depuis 2013 et occupe actuellement le poste de vice-président directeur, région des États-Unis.
Kara Watson Manitoba, Canada	Vice-présidente directrice, chef du contentieux et secrétaire	M <sup>me</sup> Watson est membre de l'équipe Services juridiques de Artis depuis 2010 et occupe actuellement le poste de vice-président directrice, chef du contentieux et secrétaire.
Corey Colville Colombie-Britannique, Canada	Vice-président directeur, Placements immobiliers	M. Colville est membre de l'équipe Stratégie immobilière de Artis depuis 2021 et occupe actuellement le poste de vice-président directeur, Placements immobiliers. Avant de se joindre à Artis, M. Colville a occupé le poste de vice-président, Investissements auprès de Sandpiper Group.
Marie Dunn Arizona, États-Unis	Première vice-présidente, Gestion d'actifs, région des États-Unis	M <sup>me</sup> Dunn est membre de l'équipe 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.
Brad Goerzen Manitoba, Canada	Premier vice-président, Location, région du centre	M. Goerzen est membre de l'équipe Location de Artis depuis 2011 et occupe actuellement le poste de premier vice-président, Location, région du centre.
Gregory Moore Alberta, Canada	Premier vice-président, Immobilier, Canada	M. Moore est membre de l'équipe Gestion d'actifs de Artis depuis 2010 et occupe actuellement le poste de premier vice-président, Immobilier, Canada
Heather Nikkel Manitoba, Canada	Première vice-présidente, Relations avec les investisseurs et développement durable	M <sup>me</sup> Nikkel est membre de l'équipe Relations avec les investisseurs depuis 2012 et occupe actuellement le poste de première vice-présidente, Relations avec les investisseurs et développement durable.
Leon Wilkosz Wisconsin, États-Unis	Premier vice-président, Gestion d'actifs, Wisconsin	M. Wilkosz est membre de l'équipe 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.
Lyndsay Jones Manitoba, Canada	Vice-présidente, Gestion d'immeubles, région du Centre	M <sup>me</sup> Jones est membre de l'équipe Gestion d'actifs de Artis depuis 2007 et occupe actuellement le poste de vice-présidente, Gestion d'immeubles, région du Centre.
Lena Laluk Manitoba, Canada	Vice-présidente, Information financière	M <sup>me</sup> Laluk est membre de l'équipe Comptabilité de Artis depuis 2018 et occupe actuellement le poste de vice-présidente, Information financière. Avant de se joindre à Artis, M <sup>me</sup> Laluk agissait à titre de directrice, Gouvernance et information de portefeuille au sein de GWL Realty Advisors Inc.
Lec Mroczek Alberta, Canada	Vice-président, Location, région de l'Ouest	M. Mroczek est membre de l'équipe Location de Artis depuis 2015 et occupe actuellement le poste de vice-président, Location, région de l'Ouest.
Jayelle Morris Manitoba, Canada	Vice-présidente, Ressources humaines	M <sup>me</sup> Morris est membre de l'équipe Ressources humaines de Artis depuis 2018 et occupe actuellement le poste de vice-présidente, Ressources humaines. Avant de se joindre à Artis, M <sup>me</sup> Morris agissait à titre de spécialiste en recrutement (bilingue) au sein de Harris Leadership Strategies.
Danielle Robert Manitoba, Canada	Vice-présidente, Comptabilité	M <sup>me</sup> Robert est membre de l'équipe Comptabilité de Artis depuis 2012 et occupe actuellement le poste de vice-présidente, Comptabilité.
Eric Sawatzky Manitoba, Canada	Vice-président, Technologie de l'information	M. Sawatzky est membre de l'équipe Technologie de l'information de Artis depuis 2010 et occupe actuellement le poste de vice-président, Technologie de l'information.

À la connaissance de Artis, les hauts dirigeants de Artis, collectivement, détiennent en propriété véritable environ 19 332 908 parts, ou exercent un contrôle ou une emprise sur un tel nombre de ces parts, ce qui correspond à environ 17,91 % des parts émises et en circulation au 31 décembre 2023, compte non tenu de la dilution. À la connaissance de Artis, les fiduciaires et hauts dirigeants de Artis (y compris les dirigeants), collectivement, détiennent en propriété véritable environ 19 595 658 parts, ou exercent un contrôle ou une emprise sur un tel nombre de ces parts, ce qui correspond à environ 18,15 % des parts émises et en circulation au 31 décembre 2023, compte non tenu de la dilution.

## COMITÉS DU CONSEIL

Au 31 décembre 2023, le conseil a créé trois comités permanents : i) le comité d'audit; ii) le comité de gouvernance, de mise en candidature et de la rémunération; et iii) le comité de placements. De plus, Artis a annoncé la mise sur pied d'un comité spécial dont le mandat consiste à examiner et à évaluer différentes options stratégiques offertes à Artis.

Une description des comités au 31 décembre 2023 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 de l'auditeur externe, y compris le règlement des différends entre la direction et l'auditeur externe au sujet de la présentation de l'information financière;
- b. s'assurer, pour le compte du conseil des fiduciaires, de ce qui suit relativement aux contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI et au contrôle interne à l'égard de l'information financière établi par la direction, 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 la FPI 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, comme le calcul de la juste valeur;
  - 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, les communiqués concernant les résultats annuels et intermédiaires et la notice annuelle et formuler une recommandation au conseil des fiduciaires au sujet de leur approbation avant qu'ils ne soient publiés. Le comité doit s'assurer que des procédures adéquates sont en place pour l'examen de tous les renseignements financiers de la FPI 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. examiner le caractère adéquat et l'efficacité des contrôles applicables liés à la communication de l'information de la FPI en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance (« ESG »). Dans le cadre de ses responsabilités au sein du comité

aux termes de l'alinéa 5d), le comité examinera l'information sur les ESG, le cas échéant, présentée dans les états financiers, le rapport de gestion, le communiqué sur les résultats annuels et intermédiaires et la notice annuelle;

- f. se réunir avec l'auditeur externe au moins une fois par année (relativement à la préparation des états financiers de fin d'exercice) et aux autres moments que l'auditeur externe et le comité jugent appropriés;
- g. pour ce qui est de la nomination de l'auditeur externe par le conseil, le comité doit faire ce qui suit chaque année :
  - i. examiner le rendement de l'auditeur externe et recommander au conseil des fiduciaires la nomination de l'auditeur externe;
  - ii. recommander au conseil des fiduciaires les conditions de la mission de l'auditeur externe, y compris le périmètre et le plan d'audit, la rémunération de l'auditeur externe et une confirmation qu'il relève directement du comité d'audit;
  - iii. lorsqu'il doit y avoir un changement d'auditeur, 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;
- h. examiner au moins une fois par année l'indépendance de l'auditeur externe conformément aux lignes directrices relatives à l'indépendance publiées par les Autorités canadiennes en valeurs mobilières;
- i. examiner avec l'auditeur externe (et l'auditeur interne, si un tel auditeur est nommé par la FPI) leur évaluation des contrôles internes de la FPI, 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. Le comité doit également examiner annuellement avec l'auditeur externe son plan d'audit et, après l'achèvement de l'audit, son rapport sur les états financiers de la FPI et de ses filiales. Le comité doit analyser et examiner avec la direction le processus d'attestation trimestriel;
- j. approuver les honoraires de l'auditeur externe et approuver au préalable tous les services supplémentaires (non liés à l'audit) devant être fournis à la FPI ou à ses filiales par l'auditeur externe. Le comité peut déléguer à un ou plusieurs membres le pouvoir d'approuver au préalable les services non liés à l'audit, pourvu qu'ils en fassent mention au comité à la prochaine réunion prévue et qu'ils se conforment aux autres procédures qui pourraient être occasionnellement établies par le comité;
- k. examiner les politiques et les procédures de gestion des risques de la FPI (par exemple, en ce qui concerne les opérations de couverture, les litiges et les assurances);
- l. établir une procédure en ce qui concerne :
  - i. la réception, la conservation et le traitement des plaintes reçues par la FPI au sujet de questions concernant la comptabilité, les contrôles comptables internes ou l'audit; et
  - ii. le traitement confidentiel et anonyme des préoccupations soumisees par les employés et les mandataires de la FPI au sujet de questions touchant la comptabilité ou l'audit;
- m. examiner et approuver les politiques d'embauche de la FPI relativement aux employés et aux anciens employés de l'auditeur externe ou de l'ancien auditeur externe;
- n. avoir 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; et
- o. 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.

### **Comité de gouvernance, de mise en candidature et de la rémunération**

Aux termes de la déclaration de fiducie, le conseil est tenu d'avoir un comité de gouvernance, de mise en candidature et de la rémunération composé d'au moins deux fiduciaires. À l'heure actuelle, le comité de gouvernance, de mise en candidature et de la rémunération est composé de trois fiduciaires indépendants. Sous réserve de la délégation d'autres responsabilités au comité de gouvernance, de mise en candidature 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, de mise en candidature et de la rémunération est chargé de faire ce qui suit :

## A. Questions de gouvernance

### Code de conduite et de déontologie

- a. au moins une fois par année, faire rapport au conseil concernant la conformité au code de conduite et de déontologie ou les écarts importants à l'égard de celui-ci et recommander des modifications de ce code au conseil;
- b. faire rapport au conseil, lorsque le comité de gouvernance, de mise en candidature et de la rémunération le juge nécessaire, sur les enquêtes sur les plaintes reçues aux termes du code de conduite et de déontologie et la résolution de celles-ci;

### Politiques, chartes, mandats et descriptions de poste

- c. élaborer, examiner et recommander au conseil les politiques d'entreprise stratégiques telles que les politiques sur les opérations d'initiés, les politiques de confidentialité, le code de conduite et les autres politiques pertinentes associées au maintien d'un système efficace de gouvernance. À cet égard, le comité de gouvernance, de mise en candidature et de la rémunération examinera, avec des conseillers juridiques, la conformité de la FPI aux lois et règlements applicables et aux demandes de renseignements reçues de la part des autorités de réglementation et des agences gouvernementales;
- d. examiner la politique de divulgation de la FPI et recommander des modifications proposées au conseil, et examiner l'information communiquée dans les documents d'information publics de la FPI se rapportant aux pratiques de gouvernance;
- e. examiner et évaluer les documents suivants et recommander au conseil les modifications qui pourraient être nécessaires ou souhaitables pour refléter le système de gouvernance de la FPI et son approche globale en la matière :
  - i. les mandats et chartes du conseil et des comités du conseil; et
  - ii. les descriptions de poste du président du conseil, du chef de la direction et des présidents des comités du conseil;

### Surveillance continue

- f. surveiller les conflits d'intérêt des membres du conseil et du chef de la direction conformément au code de conduite et de déontologie et superviser toute enquête effectuée à l'égard de tout manquement allégué à celui-ci. De plus, s'assurer que le chef de la direction signale tous les conflits de la direction à ce comité et au président du conseil;
- g. surveiller l'application de la déclaration de fiducie de la FPI et la conformité à celle-ci;
- h. prendre au nom du conseil les autres initiatives de gouvernance pouvant être nécessaires ou souhaitables pour permettre au conseil de contribuer à l'avancement de la FPI et d'améliorer la valeur pour les porteurs de parts;

### Examen des documents d'information

- i. examiner et approuver l'information publique relative à la gouvernance figurant dans la circulaire d'information de la direction annuelle ou dans d'autres documents et publications d'information;

### Questions environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG »)

- j. examiner la stratégie générale globale de la FPI à l'égard des questions ESG afin de promouvoir un rendement durable à long terme et faire des recommandations au conseil à cet égard;
- k. rencontrer la direction, au moins une fois par trimestre, afin d'examiner la stratégie à l'égard des ESG de la FPI et les objectifs liés à la réalisation de cette stratégie;
- l. surveiller les politiques, les pratiques et le rendement de la FPI à l'égard des questions ESG;
- m. évaluer et atténuer les risques émergents liés aux questions ESG, y compris l'approche de la FPI à l'égard des questions environnementales et climatiques, des questions en matière de santé et de sécurité et des questions sociales ainsi que les risques qui y sont associés;
- n. superviser les rapports et les communications de la FPI à l'égard des questions ESG, y compris la supervision du rapport annuel sur les ESG, les rapports liés aux cadres d'information applicables en matière d'ESG et la communication efficace avec les parties prenantes;

- o. examiner, avec la direction, l'approche de la FPI concernant les initiatives sociales, communautaires et de développement durable, y compris la stratégie en matière de dons de bienfaisance de la FPI.

#### Obligations supplémentaires en matière de gouvernance

- p. s'assurer que les questions se rapportant à la gouvernance qui sont cernées par les fiduciaires sont soulevées auprès des membres de la haute direction appropriés; et
- q. prendre les autres initiatives qui sont nécessaires ou souhaitables pour assurer la gouvernance efficace de la FPI.

### **B. Questions relatives aux mises en candidature et à la rémunération**

#### Taille, composition et structure du conseil

- a. examiner la taille du conseil et recommander au conseil une taille permettant de prendre des décisions de façon efficace. De plus, en tenant compte de la taille recommandée du conseil, et sous réserve des exigences de la déclaration de fiducie, le comité de gouvernance, de mise en candidature et de la rémunération recommandera le nombre de sièges au conseil devant être comblés par des fiduciaires indépendants;
- b. examiner la composition globale du conseil pour s'assurer que ce dernier dispose de la diversité, des perspectives, de l'expérience, des compétences et des durées de mandats nécessaires et soumettre les recommandations au conseil qu'il juge appropriées;
- c. évaluer si les comités nécessaires et appropriés sont en place pour soutenir les travaux du conseil et faire des recommandations au conseil concernant la répartition des responsabilités entre les comités, la création de comités ou de sous-comités supplémentaires ou l'abolition de comités comme il le juge approprié;

#### Candidatures au conseil des fiduciaires et élection

- d. superviser le processus de repérage d'une liste de candidats en vue de l'élection au conseil lors de l'assemblée annuelle des porteurs de parts de la FPI et la recommander au conseil;
- e. recommander au conseil, chaque année ou au besoin, les fiduciaires devant siéger aux divers comités du conseil et le président proposé pour chacun des divers comités du conseil;
- f. selon les besoins, superviser, repérer et recommander au conseil de nouveaux candidats pour le conseil, et dans la formulation de telles recommandations, évaluer si chaque candidat est ou serait un fiduciaire indépendant (au sens donné au terme *Independent Trustee* dans la déclaration de fiducie) et s'il répondrait aux critères d'admissibilité imposées par la déclaration de fiducie aux fins de l'appartenance à un ou plusieurs des comités du conseil;
- g. assurer la conformité avec la politique sur le vote majoritaire aux fins des élections des fiduciaires;

#### Relève

- h. élaborer un plan de relève du conseil qui répond aux besoins de la FPI et aux intérêts de ses porteurs de parts;

#### Évaluation du rendement

- i. au moins une fois par année, évaluer l'efficacité du conseil, de chacun de ses comités et de chaque fiduciaire individuel, y compris i) une évaluation des compétences et des expériences du conseil dans son ensemble et de ses comités en regard des besoins de la FPI et ii) un examen de la taille du conseil et de ses comités en regard des besoins de la FPI, et remettre ces évaluations au président du conseil, à l'exception de l'évaluation du président du conseil;
- j. assurer la réalisation et la diffusion annuelles des résultats des questionnaires sur l'efficacité du conseil pour les évaluations des fiduciaires et les évaluations par les pairs individuelles;
- k. au moins une fois par année, faire rapport au conseil sur son évaluation des normes en matière d'indépendance des fiduciaires établies par le conseil et de la capacité du conseil à agir de façon indépendante de la direction pour s'acquitter de ses obligations;

## Orientation et formation continue

- l. superviser la mise en œuvre d'un programme d'orientation à l'intention des nouveaux membres du conseil;
- m. coordonner la mise en œuvre des programmes de perfectionnement continu afin de permettre aux fiduciaires de maintenir ou d'améliorer leurs compétences et aptitudes à titre de fiduciaires, ainsi que de s'assurer que leur connaissance et leur compréhension de la FPI et de ses activités demeurent à jour;

## Sélection, maintien en poste et planification de la relève des membres de la haute direction

- n. passer en revue périodiquement la structure organisationnelle de la FPI (notamment les effectifs et les coûts globaux liés aux employés) et examiner les politiques et les principes applicables au recrutement et au maintien en poste ainsi qu'à la planification de la relève des membres de la haute direction;

## Développement de la direction

- o. examiner les recommandations du chef de la direction à l'égard des programmes de maintien en poste à l'intention des membres de la haute direction, examiner et superviser les pratiques employées pour évaluer les membres de la haute direction et passer en revue les recommandations du chef de la direction et/ou les discussions concernant le recrutement, la promotion, le transfert et la cessation d'emploi d'autres cadres supérieurs;
- p. se pencher sur la mise sur pied d'un groupe de comparaison approprié aux fins de l'établissement de la rémunération future des membres de la haute direction et sur les octrois aux termes des régimes de rémunération incitative;

## Approche en matière de rémunération

- q. au moins une fois par année, faire rapport au conseil sur l'approche de la FPI en matière de gestion des ressources humaines et de rémunération des membres de la haute direction;

## Rémunération des fiduciaires

- r. examiner, au moins une fois par année, la convenance et la forme de la rémunération des fiduciaires et recommander au conseil un modèle de rémunération qui rémunère de façon appropriée les fiduciaires pour les responsabilités et les risques que comporte le rôle de fiduciaire ou de membre d'un ou de plusieurs comités du conseil, selon le cas. Pour s'acquitter de cette tâche, le comité de gouvernance, de mise en candidature et de la rémunération gardera à l'esprit que la rémunération devrait rémunérer équitablement les fiduciaires pour le travail requis à l'égard d'un émetteur de la taille et de l'envergure de la FPI.

## Propriété de titres de capitaux propres par les fiduciaires

- s. examiner chaque année et recommander au conseil l'avoir minimal en titres de capitaux propres des fiduciaires;

## Évaluation, rémunération et relève du chef de la direction

- t. chaque année, examiner et approuver les buts et objectifs qui sont pertinents pour la rémunération du chef de la direction;
- u. évaluer le rendement du chef de la direction par rapport à l'atteinte de ses buts et objectifs annuels;
- v. établir la rémunération du chef de la direction en fonction de l'évaluation susmentionnée et des autres facteurs que le comité de gouvernance, de mise en candidature et de la rémunération juge pertinents, ou s'il n'est pas possible de le faire en raison d'arrangements contractuels existants touchant la FPI, donner son avis à ce sujet;
- w. aider le conseil à évaluer et à mettre en candidature des remplaçants éventuels au poste de chef de la direction sous réserve des contraintes découlant d'arrangements contractuels existants touchant la FPI;
- x. recommander au conseil des mesures correctives au besoin;

## Rémunération de la haute direction

- y. après avoir obtenu et examiné la recommandation du chef de la direction, faire des recommandations au conseil concernant la rémunération des autres membres de la haute direction. Le comité de gouvernance, de mise en candidature et de la rémunération évaluera la rémunération des membres de la haute direction à la lumière du rendement de la FPI, des rendements pour les porteurs de parts, de la rémunération versée aux cadres supérieurs au sein d'organisations comparables et d'autres facteurs qu'il juge pertinents à l'occasion. En outre, dans le cadre de l'évaluation de la rémunération du chef des finances, le comité de gouvernance, de mise en candidature et de la rémunération examinera toute rétroaction du comité d'audit concernant sa compétence et son rendement;

## Rémunération incitative

- z. faire des recommandations au conseil à l'égard de l'adoption et de la modification de régimes de rémunération incitative, y compris des régimes fondés sur des titres de capitaux propres pour la FPI et ses filiales, sous réserve de l'approbation des porteurs de parts, selon le cas;
- aa. gérer et approuver tous les octrois aux termes des régimes de rémunération incitative adoptés par la FPI;
- bb. faire des recommandations au conseil à l'égard de tous les régimes de rémunération incitative à court terme et de tous les régimes de rémunération incitative à long terme à l'intention des cadres supérieurs;

## Régimes d'avantages sociaux et avantages indirects

- cc. examiner les régimes d'avantages sociaux des employés et discuter avec le chef de la direction des questions ou des préoccupations que le comité de gouvernance, de mise en candidature et de la rémunération pourrait avoir au sujet de ces régimes; examiner tous les régimes d'avantages sociaux conçus principalement à l'intention des membres de la haute direction et les autres avantages indirects spéciaux ou considérables accordés uniquement aux membres de la haute direction et faire des recommandations au conseil à cet égard;

## Contrats d'emploi et arrangements en matière de cessation d'emploi

- dd. examiner, surveiller et recommander au conseil les contrats d'emploi, les arrangements en matière de cessation d'emploi et les changements touchant les ententes et dispositions contractuelles, y compris les mécanismes de retraite (s'il en est) à l'intention de tous les membres de la haute direction, sous réserve des contraintes découlant d'arrangements contractuels existants touchant la FPI;
- ee. faire rapport au conseil, au moins une fois par année, sur l'approche de la FPI en matière de rémunération de la haute direction. Dans le cadre de l'examen de la rémunération de la haute direction et dans ses recommandations au conseil à cet égard, examiner et appliquer, entre autres, les approches et politiques d'exploitation historiques de la FPI, y compris les documents constitutifs de la FPI, la participation directe aux bénéfices, la propriété obligatoire de parts et l'utilisation d'options sur parts et d'autres droits accordés pour faire concorder les intérêts de la direction et des porteurs de parts et créer de la valeur pour les porteurs de parts; et

## Examen des documents d'information

- ff. examiner et approuver l'information publique concernant la rémunération de la haute direction figurant dans la circulaire d'information de la direction annuelle ou d'autres documents et publications d'information.

## Comité de placements

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

- a. examiner et recommander, s'il est approprié de le faire, toutes les propositions relatives aux placements, aux dispositions et aux financements, sous réserve des limites suivantes :
  - i. le comité de placements peut autoriser les opérations stratégiques (acquisitions ou aliénations) jusqu'à 20 % de la valeur comptable brute de Artis dans une année donnée;
  - ii. lorsque le comité de placements a obtenu sa limite autorisée pour une année, il peut demander l'approbation du conseil pour obtenir une nouvelle limite autorisée pour le reste de l'année;
  - iii. le comité de placements autorise le chef de la direction à conclure des opérations proposées et à effectuer des placements pour le compte de la fiducie, pourvu que le montant du placement ne dépasse pas 1 % de la valeur comptable brute de la FPI alors calculée;
  - iv. le comité de placements autorise le chef de la direction à conclure des prêts hypothécaires à l'égard des acquisitions et des immeubles dont Artis est propriétaire (sous réserve de ce qui précède);
  - v. le comité de placements peut recommander au conseil des placements visant des titres ou des débentures nécessaires pour financer les opérations approuvées par le comité de placements, pourvu que le ratio dette totale par rapport à la valeur comptable respecte la politique du conseil;
- b. dans la mesure permise par le conseil, autoriser les opérations proposées et faire des placements pour le compte de Artis; et;
- c. s'engager à respecter des normes élevées en matière de responsabilité environnementale dans le cadre de l'acquisition d'actifs et de projets d'aménagement et de réaménagement, dans la mesure où la FPI peut exercer un contrôle à cet égard.

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 2023 est présenté à l'annexe « A » de la présente notice annuelle.

### *Composition du comité d'audit*

Au 31 décembre 2023, le comité d'audit était composé de trois fiduciaires indépendants : M. Mike Shaikh, M<sup>me</sup> Aida Tammer et M<sup>me</sup> 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 donné 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 clos les 31 décembre 2023 et 2022 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 715 048 \$ en 2023 et à 722 679 \$ en 2022.

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 des honoraires liés à des prospectus, et qui ne sont pas déclarés dans les « honoraires d'audit » s'élèvent respectivement à 75 900 \$ en 2023 et à 69 000 \$ en 2022.

### *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'élèvent respectivement à 363 061\$ en 2023 et à 484 755 \$ en 2022.

### *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'élèvent respectivement à néant en 2023 et à néant en 2022.

### *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; ou
- 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*

Certains fiduciaires et membres de la direction de Artis agissent à titre de membres de la direction et d'administrateurs d'autres sociétés ouvertes et fermées ou y sont associés. Comme il est indiqué ci-dessus, Samir Manji, président et chef de la direction de Artis, est également fondateur et chef de la direction de Sandpiper Group, groupe dont Sandpiper est membre. 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.

En outre, 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 disposition 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.

## **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 clos 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 clos 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.

Certaines opérations avec des personnes apparentées, intervenues notamment avec Artis et Sandpiper, sont indiquées dans les notes afférentes aux états financiers annuels les plus récents de Artis préparés conformément aux IFRS, lesquels peuvent être consultés sur SEDAR+, à l'adresse [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).

## **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<sup>e</sup> étage, Toronto (Ontario) M5H 4A6.

L'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts des parts de fiducie est Odyssey Trust Company, 300 5th Avenue SW, bureau 1230, Calgary (Alberta) T2P 3C4.

## **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 clos de Artis ou jusqu'à la date des présentes, qui étaient en vigueur le 31 décembre 2023 :

1. la déclaration de fiducie, dont les modalités figurent à la rubrique « Sommaire de la participation dans le capital et de la déclaration de fiducie »;
2. l'acte de fiducie, dont les modalités figurent à la rubrique « Description de la structure du capital »;
3. la convention relative à la société en commandite; et
4. la convention de services.

Des exemplaires électroniques des contrats énumérés ci-dessus peuvent être examinés sur le site Web de SEDAR+, à l'adresse [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca) 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 2023. 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.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca). 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 les plus récentes 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**

### **1. OBJET ET OBJECTIFS**

Le comité d'audit (le « comité ») est un comité du conseil des fiduciaires (« conseil ») de Artis Real Estate Investment Trust (« Artis » ou « 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 :

- a. 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;
- b. améliorer les canaux de communication entre les fiduciaires et l'auditeur externe;
- c. accroître l'indépendance de l'auditeur externe; et
- d. améliorer la crédibilité et l'objectivité des rapports financiers.

### **2. GÉNÉRALITÉS**

Le comité est responsable de s'acquitter des obligations qui lui sont attribuées dans la présente charte du comité d'audit (« charte »), y compris celles qui lui sont expressément déléguées à l'occasion par le conseil.

Si une disposition de la charte, en sa version modifiée à l'occasion, est incompatible avec une disposition de la déclaration de fiducie ou y contrevient, cette disposition de la déclaration de fiducie aura préséance et aucune disposition des présentes ne devra être interprétée comme accordant aux fiduciaires qui sont membres du comité des pouvoirs supplémentaires ou supérieurs aux pouvoirs établis par la déclaration de fiducie.

### **3. ORGANISATION**

#### **3.1 Membres**

Le comité est formé d'au moins trois 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.

#### **3.2 Mandat des membres**

Les membres du comité sont nommés chaque année ou comme l'exige le conseil. Chacun des membres du comité siège au gré du conseil jusqu'à ce qu'il démissionne, soit destitué ou cesse d'être membre du conseil.

#### **3.3 Président**

Chaque année, le conseil nommera un membre en tant que président du comité (qui doit être résident du Canada). Si, au cours d'une année, le conseil ne nomme pas de président du comité, le président du comité en fonction demeurera en poste jusqu'à ce qu'à la nomination de son remplaçant.

### **4. RÉUNIONS**

#### **4.1 Nombre de réunions et planification**

Le comité se réunira aussi souvent qu'il le juge nécessaire pour s'acquitter de ses responsabilités, mais dans tous les cas, au moins quatre fois par année civile. Le président du comité, le président du conseil, le chef de la direction, le chef des finances ou tout membre du comité peut convoquer une réunion du comité.

Les réunions peuvent être tenues par conférence téléphonique ou en personne. Si elles sont tenues en personne, les réunions se tiendront dans un lieu déterminé par le président du comité. Un avis est donné en conformité avec les dispositions de la déclaration de fiducie de la FPI applicables aux réunions des fiduciaires.

#### **4.2 Quorum**

La majorité des membres du comité constitue le quorum et toutes les mesures du comité seront prises par la majorité des membres présents à la réunion.

#### **4.3 Ordre du jour**

Le président établit l'ordre du jour de chaque réunion du comité à l'aide des conseils donnés par la direction de la FPI. Tout membre du comité peut proposer l'inscription de points à l'ordre du jour ou, lors d'une réunion, soulever des questions qui ne figurent pas à l'ordre du jour de la réunion.

#### **4.4 Distribution de l'information**

Le président distribue, ou demande au secrétaire de la FPI de distribuer, un ordre du jour et les documents relatifs à la réunion avant chaque réunion afin que les membres aient suffisamment de temps pour examiner et étudier les questions devant être abordées.

#### **4.5 Présence et participation**

Chaque membre est tenu d'être présent à toutes les réunions. Les membres qui ne sont pas en mesure d'assister à une réunion en personne peuvent participer par téléphone ou par vidéoconférence.

#### **4.6 Vote, approbation et autres procédures**

Les procédures de vote et d'approbation pour les réunions du comité seront régies de la manière applicable aux fiduciaires prescrite par la déclaration de fiducie. Si de telles procédures ne sont pas prescrites par la déclaration de fiducie, les procédures de vote et d'approbation seront établies par le président du comité ou par voie de résolution du comité du conseil, ou par voie de correspondance par courriel renfermant des résolutions devant être signées en temps opportun par la suite.

En cas d'égalité des voix, le président de l'assemblée n'aura pas droit à une deuxième voix ni n'aura de voix prépondérante.

#### **4.7 Absence du président du comité**

En l'absence du président du comité à une réunion du comité, les membres présents doivent choisir l'un d'eux à titre de président de cette réunion.

#### **4.8 Secrétaire**

Le comité peut nommer l'un de ses membres ou toute autre personne à titre de secrétaire.

#### **4.9 Procès-verbaux; présentation de l'information au conseil**

Le président du comité dressera des procès-verbaux du comité et ces procès-verbaux seront conservés dans les registres d'entreprise de la FPI. Le président doit faire rapport au conseil de toutes les questions importantes examinées par le comité à la première réunion du conseil suivant la réunion du comité; toutefois, le président peut faire rapport verbalement au conseil de toute question qui, de son avis, nécessite l'attention immédiate du conseil.

#### **4.10 Destitution et postes vacants**

Tout membre peut être destitué et remplacé à tout moment par le conseil. Le conseil nommera un des membres du conseil pour pourvoir les postes vacants au sein du comité. Si un poste devient vacant au sein du comité, les membres restants exerceront tous les pouvoirs de celui-ci tant et aussi longtemps qu'il y a quorum.

#### **4.11 Présence de non-membres et embauche de conseillers**

Le comité peut inviter, à son gré, un dirigeant, la direction ou les employés de la FPI, des conseillers juridiques, des conseillers et d'autres personnes dont il juge la présence nécessaire ou souhaitable pour s'acquitter de ses responsabilités. Le comité peut retenir les services de conseillers juridiques et autres experts externes aux frais de la FPI au besoin pour l'aider et le conseiller dans l'exercice de ses fonctions et responsabilités.

#### **4.12 Procédure**

Les procédures relatives à la convocation des réunions, à leur tenue, à leur déroulement et à leur ajournement sont les mêmes que celles qui sont applicables aux réunions du conseil.

#### **4.13 Accès à la direction**

Le comité jouit d'un accès sans restriction aux membres de la direction et employés et aux livres et registres de la FPI.

#### **4.14 Sous-comités**

Le comité peut mettre sur pied à l'occasion les sous-comités qu'il juge nécessaires ou souhaitables. Ces sous-comités peuvent se composer de membres du comité et/ou d'employés de la FPI comme il le juge souhaitable.

### **5. FONCTIONS ET RESPONSABILITÉS**

- a. superviser le travail de l'auditeur externe, notamment résoudre les désaccords survenant entre la direction et l'auditeur externe au sujet de la communication des renseignements financiers;
- b. s'assurer au nom du conseil que les contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI et le contrôle interne à l'égard de l'information financière établi par la direction sont adéquats, notamment :
  - i. en décelant, en surveillant et en limitant les risques pour l'entreprise; et
  - ii. en veillant au respect des exigences réglementaires et des exigences juridiques et éthiques.
- c. examiner les états financiers annuels de la FPI avant qu'ils ne soient transmis au conseil aux fins d'approbation. Dans le cadre de ce processus, le comité doit notamment :
  - i. examiner les changements apportés aux principes comptables, ou à la façon dont ils sont appliqués, qui pourraient avoir une incidence importante sur les états financiers actuels ou futurs;
  - ii. examiner les charges à payer et les autres estimations comme le calcul de la juste valeur;
  - iii. examiner le traitement comptable des opérations inhabituelles ou non récurrentes;
  - iv. attester de la conformité aux clauses restrictives prévues aux termes des conventions de prêt;
  - v. examiner les exigences de divulgation relatives aux engagements et aux éventualités;
  - vi. revoir les rajustements soulevés par l'auditeur externe, qu'ils paraissent ou non dans les états financiers;
  - vii. examiner les désaccords qui n'ont pas été résolus entre la direction et l'auditeur externe; et
  - viii. obtenir des explications au sujet des principaux écarts qui existent par rapport aux résultats des périodes comparatives;
- d. revoir les états financiers, le rapport de gestion, les communiqués concernant les résultats annuels et intermédiaires et la notice annuelle, et formuler sa recommandation au conseil quant à leur approbation, avant leur divulgation. Le comité doit s'assurer que des procédures adéquates sont prévues pour l'examen de la communication de tous les autres renseignements financiers par la FPI, que ceux-ci soient tirés des états financiers ou fondés sur ceux-ci, et il évalue périodiquement le caractère adéquat de ces procédures;

- e. examiner le caractère adéquat et l'efficacité des contrôles applicables liés à la communication de l'information de la FPI en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance (« ESG »). Dans le cadre de ses responsabilités au sein du comité aux termes de l'alinéa 5d), le comité examinera l'information sur les ESG, le cas échéant, présentée dans les états financiers, le rapport de gestion, le communiqué sur les résultats annuels et intermédiaires et la notice annuelle;
- f. se réunir avec l'auditeur externe au moins une fois par année (relativement à la préparation des états financiers de fin d'exercice) et chaque fois que l'auditeur externe et le comité sont d'avis qu'il est approprié de se réunir;
- g. dans le cadre de la nomination de l'auditeur externe par le conseil, le comité, une fois par année :
  - i. examine le rendement de l'auditeur externe et recommande au conseil la nomination de l'auditeur externe;
  - ii. recommande au conseil les conditions de la mission de l'auditeur externe, y compris le périmètre et le plan d'audit et la rémunération de l'auditeur externe, et obtient la confirmation que celui-ci relève directement du comité; et
  - iii. en cas de changement d'auditeur, 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.
- h. examiner au moins une fois par année l'indépendance de l'auditeur externe en conformité avec les lignes directrices en matière d'indépendance établies par les Autorités canadiennes en valeurs mobilières;
- i. examiner avec l'auditeur externe (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 l'auditeur externe 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. Le comité analyse et examine avec la direction le processus d'attestation trimestriel;
- j. approuver les honoraires de l'auditeur externe et approuver au préalable les services supplémentaires (non liés à l'audit) qui doivent être fournis à la FPI ou à ses filiales par l'auditeur externe. Le comité délègue à au moins un membre le pouvoir d'approuver au préalable 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;
- k. examiner les politiques et les procédures de gestion du risque de la FPI (par exemple, en ce qui concerne les opérations de couverture, les litiges et les assurances);
- l. établir une procédure en ce qui concerne :
  - i. la réception, la consignation et le traitement des plaintes reçues par la FPI au sujet de questions concernant la comptabilité, les contrôles comptables internes ou l'audit;
  - ii. le traitement confidentiel et anonyme des préoccupations soumisees par les employés et les mandataires de la FPI au sujet de questions touchant la comptabilité ou l'audit;
- m. examiner et approuver les politiques d'embauche de la FPI relativement aux employés et aux anciens employés de l'auditeur externe actuel ou de l'ancien auditeur externe;
- n. avoir 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; et
- o. pouvoir 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.

## 6. PRÉSENTATION DE RAPPORTS AU CONSEIL

Le comité fera régulièrement rapport au conseil de tous les points importants qu'il a traités ou examinés en ce qui a trait aux questions relevant ses responsabilités ainsi que des recommandations ou autorisations connexes qu'il a formulées ou accordées.

## 7. ÉVALUATION

Au moins une fois par année, le comité évaluera son efficacité à s'acquitter de ses fonctions et responsabilités telles qu'elles sont énoncées dans la présente charte conformément au mandat adopté par le conseil.

## **8. RÉVISION DE LA CHARTE**

Chaque année, ou au besoin, le comité révisera la présente charte et soumettra au comité de gouvernance, de mise en candidature et de la rémunération les modifications proposées, s'il en est. Le comité de gouvernance, de mise en candidature et de la rémunération révisera la charte et la soumettra au conseil aux fins d'approbation avec les modifications proposées supplémentaires qu'il juge nécessaires et appropriées.

## **9. ACCÈS À DES CONSEILLERS EXTERNES ET AUX REGISTRES**

Le comité peut, en tout temps, retenir les services d'un conseiller externe aux frais de la FPI pour l'aider à s'acquitter de ses responsabilités et, à cet égard, peut en fixer la rémunération. Le comité informe le président du conseil de l'embauche d'un tel conseiller.

Le comité, ainsi que tout conseiller externe dont il retient les services, aura accès à tous les registres et renseignements se rapportant à la FPI et à ses filiales et à tous leurs dirigeants, employés et mandataires respectifs qu'il juge pertinents pour l'exercice de ses fonctions.