



ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTICE ANNUELLE
POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2011**

Le 30 mars 2012

TABLE DES MATIÈRES

GLOSSAIRE.....	G-1
ÉNONCÉS PROSPECTIFS.....	G-5
DISTRIBUTIONS AU COMPTANT.....	G-5
ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST.....	1
PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES.....	10
FAITS NOUVEAUX.....	42
FACTEURS DE RISQUE.....	44
SOMMAIRE DE LA DÉCLARATION DE FIDUCIE.....	53
LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET POLITIQUES D'EXPLOITATION.....	61
DISTRIBUTIONS ET POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS.....	65
LA SOCIÉTÉ EN COMMANDITE.....	67
DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DU CAPITAL.....	69
MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES.....	81
TITRES ENTIÈRES.....	82
FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA DIRECTION.....	82
GESTION D'ARTIS.....	91
PROMOTEURS.....	92
LITIGES.....	93
DIRIGEANTS ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS CERTAINES OPÉRATIONS.....	93
AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS.....	93
CONTRATS IMPORTANTS.....	93
EXPERTS INTÉRESSÉS.....	94
RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES.....	94
ANNEXE « A ».....	95

GLOSSAIRE

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

« **acte de fiducie relatif aux débentures de série C** » désigne l'acte de fiducie intervenu en date du 4 mai 2006 entre Artis et Compagnie Trust CIBC Mellon, en qualité de fiduciaire désigné par l'acte de fiducie relativement aux débentures de série C;

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

« **acte de fiducie relatif aux débentures de série E** » désigne l'acte de fiducie intervenu en date du 9 juillet 2009 entre Artis et Compagnie Trust CIBC Mellon, en qualité de fiduciaire désigné par l'acte de fiducie relativement aux débentures de série E;

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

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

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

« **Artis** » désigne Artis Real Estate Investment Trust, fiducie à capital variable 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, les filiales;

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

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

« **convention de gestion des actifs** » désigne la convention de gestion des actifs intervenue en date du 1^{er} février 2005 entre Artis et Marwest Management Canada Ltd., dans sa version modifiée avec prise d'effet le 1^{er} août 2005, dans sa version modifiée avec prise d'effet le 31 janvier 2007, aux fins de l'ajout de la société en commandite à titre de partie, laquelle convention a été cédée par Marwest Management Canada Ltd. à Marwest, avec prise d'effet le 1^{er} novembre 2009, et a été résiliée avec prise d'effet le 31 décembre 2011;

« **convention de gestion des immeubles** » désigne la convention de gestion des immeubles intervenue en date du 1^{er} février 2005 entre Artis et Marwest Management, dans sa version modifiée avec prise d'effet le 31 janvier 2007, aux fins de l'ajout de la société en commandite à titre de partie, dans sa version modifiée de nouveau avec prise d'effet le 1^{er} août 2009, telle qu'elle peut être modifiée à l'occasion;

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

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

« **débiteures** » désigne, collectivement, les débentures de série C, les débentures de série D, les débentures de série E, les débentures de série F et les débentures de série G;

« **débentures de série C** » désigne les débentures rachetables convertibles de série C d'une durée de sept ans à 6,25 % d'Artis émises aux termes de l'acte de fiducie relatif aux débentures de série C et venant à échéance le 31 mai 2013;

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

« **débentures de série E** » désigne les débentures subordonnées rachetables convertibles non garanties de série E d'une durée de cinq ans à 7,50 % d'Artis émises aux termes de l'acte de fiducie relatif aux débentures de série E et venant à échéance le 30 juin 2014;

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

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

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour d'Artis datée du 19 mai 2011 aux termes de laquelle Artis est régie sous le régime des lois de la province du Manitoba, dans sa version modifiée, complétée et/ou mise à jour à l'occasion;

« **dette de premier rang** » désigne l'ensemble des dettes, des obligations et des passifs d'Artis et de ses filiales au titre des fonds empruntés à des prêteurs institutionnels, à des créanciers commerciaux ou à d'autres prêteurs dans le cadre d'acquisitions ou d'opérations immobilières, y compris une ligne de crédit à l'exploitation, à l'exception de ce qui suit : (i) la dette d'Artis aux termes des actes de fiducie; (ii) toute dette qui, conformément aux modalités de l'acte sous-jacent, est de rang égal ou inférieur à la dette d'Artis attestée par les actes de fiducie; (iii) la dette d'Artis envers les personnes qui ont un lien de dépendance avec Artis; et (iv) la dette d'Artis au titre des débentures de série C émises aux termes de l'acte de fiducie relatif aux débentures de série C, des débentures de série D émises aux termes de l'acte de fiducie relatif aux débentures de série D, des débentures de série E émises aux termes de l'acte relatif aux débentures de série E, des débentures de série F émises aux termes de l'acte relatif aux débentures de série F et des débentures de série G émises aux termes de l'acte relatif aux débentures de série G;

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

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

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

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

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

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

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

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

« **Marwest** » désigne Marwest Realty Advisors Inc., société constituée sous le régime des lois de la province du Manitoba et qui est détenue en propriété indirecte et contrôlée par des personnes apparentées à MM. Armin Martens et Cornelius Martens ainsi qu'à d'autres membres de la famille Martens;

« **Marwest Management** » désigne Marwest Management Canada Ltd. société constituée sous le régime des lois de la province du Manitoba, qui appartient indirectement à des apparentés d'Armin Martens et de Cornelius Martens, ainsi qu'à d'autres membres de la famille Martens, et qui est contrôlée indirectement par ceux-ci;

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

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

« **parts de société en commandite échangeables** » désigne les parts de société en commandite de catégorie B de la société en commandite 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; (ii) sont échangeables contre des parts au gré du porteur, selon un ratio d'un pour un (sous réserve de rajustements antidilution); et (iii) sont assorties de parts spéciales comportant droit de vote;

« **parts privilégiées** » désigne les titres de participation privilégiées d'Artis qui, sous réserve d'autres modifications pouvant être apportées à la déclaration de fiducie par les fiduciaires, pourraient être émis en série, comporteraient les droits et les privilèges établis par les fiduciaires et permettraient au porteur de recevoir des distributions cumulatives à des taux fixes et avec priorité de rang sur les distributions versées sur les parts;

« **parts spéciales comportant droit de vote** » désigne les parts comportant droit de vote non participantes d'Artis qui peuvent être émises aux porteurs de parts de société en commandite échangeables (ou d'autres titres qui peuvent être échangeables contre des parts) à l'occasion et qui confèrent à leur porteur le droit de recevoir l'avis de convocation aux assemblées des porteurs de parts, d'y assister et d'y exercer les droits de vote rattachés au nombre de parts qu'il peut recevoir en échange de ses parts de société en commandite échangeables (ou d'autres titres qui peuvent être échangeables contre des parts);

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

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

« **porteurs de parts ayant droit de vote** » désigne, collectivement, les porteurs de parts et les porteurs de parts spéciales;

« **porteurs de parts spéciales** » désigne les porteurs de parts spéciales comportant droit de vote;

« **régime de droits** » désigne le régime de droits des porteurs de parts qui a été adopté par Artis le 16 mai 2008, tel qu'il peut être modifié ou renouvelé à l'occasion;

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

« **régimes enregistrés** » 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 le terme « **régime enregistré** » désigne l'un d'eux;

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

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

« **SLB** » désigne la superficie locative brute;

« **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 brute comptable** » désigne, à tout moment, la valeur comptable consolidée des éléments d'actif d'Artis, telle qu'elle figure à ce moment sur son plus récent bilan consolidé, majorée du montant de l'amortissement cumulé et de l'amortissement à l'égard des immeubles, des améliorations apportées par les locataires, de l'équipement, des valeurs des baux en vigueur, des baux situés en-deçà et au-dessus de la valeur du marché, ainsi que des valeurs des relations avec les locataires qui y sont indiquées ou qui sont indiquées dans les notes y afférentes, majorée du montant de tout impôt sur le bénéfice à payer futur découlant de toute acquisition indirecte y figurant ou figurant dans les notes y afférentes, ou, si celle-ci est approuvée par les fiduciaires à tout moment, la valeur estimative d'Artis peut être utilisée en remplacement de la valeur comptable.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Les énoncés qui figurent dans la présente notice annuelle sont faits en date du 31 décembre 2011 ou à toute autre date pouvant être précisée dans l'énoncé. Sauf indication contraire, dans la présente notice annuelle, la mention de montants en dollars fait référence au dollar canadien.

Certains énoncés figurant dans la présente notice annuelle constituent des « énoncés prospectifs » qui reflètent les attentes de la direction concernant la croissance future, les résultats d'exploitation, le rendement, les perspectives et les occasions d'affaires d'Artis. Tous les énoncés autres que les énoncés de faits historiques figurant dans la présente notice annuelle constituent des énoncés prospectifs, y compris les énoncés concernant le montant des distributions et le moment où elles seront versées et le rendement financier futur, la stratégie commerciale, les acquisitions éventuelles, les projets et les objectifs d'Artis. Ces énoncés prospectifs reflètent les attentes actuelles de la direction et sont fondés sur des renseignements mis à la disposition de la direction à l'heure actuelle. Les énoncés prospectifs comportent des incertitudes et des risques importants. Un certain nombre de facteurs pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement des résultats dont il est question dans les énoncés prospectifs, y compris les risques associés aux changements et aux modifications proposées au traitement fiscal réservé aux fiducies, à la propriété de biens immobiliers, la disponibilité des flux de trésorerie, les restrictions sur les rachats, les pertes générales non assurées, les acquisitions futures d'immeubles, les questions d'ordre environnemental, les questions d'ordre fiscal, le financement par emprunt, la responsabilité des porteurs de parts, les conflits d'intérêts éventuels, la dilution éventuelle, la dépendance envers le personnel clé et les changements apportés à la législation. Même si les énoncés prospectifs figurant dans la présente notice annuelle sont fondés sur des hypothèses que la direction juge raisonnables, Artis ne peut garantir aux investisseurs que les résultats réels seront conformes à ces énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs figurant aux présentes sont expressément visés dans leur intégralité par la présente mise en garde. Sauf indication contraire, les énoncés prospectifs figurant aux présentes sont faits en date du 31 décembre 2011, et ni Artis ni aucune autre personne n'est tenue de les mettre à jour ou de les réviser pour refléter de nouveaux renseignements ou événements ou de nouvelles circonstances, sauf tel qu'il est expressément exigé en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables.

DISTRIBUTIONS AU COMPTANT

Le rendement d'un placement dans les parts ne se compare pas au rendement d'un placement dans un titre à revenu fixe. La récupération d'un placement dans les parts est assujettie à des risques, et tout rendement prévu d'un placement dans les parts est fondé sur diverses hypothèses concernant le rendement. Même si Artis entend verser des distributions d'un pourcentage important de son encaisse disponible aux porteurs de parts, ces distributions au comptant ne sont pas garanties et peuvent être réduites, suspendues ou interrompues. La capacité d'Artis de verser des distributions au comptant et le montant réel des espèces distribuées seront tributaires, notamment, du rendement financier des immeubles composant son portefeuille, des clauses restrictives et des obligations des contrats de prêt, de ses exigences en matière de fonds de roulement et de ses exigences futures en capital. En outre, la valeur marchande des parts peut diminuer pour diverses raisons, y compris si Artis n'est pas en mesure de respecter ses objectifs en matière de distributions au comptant dans l'avenir, et cette baisse pourrait être importante. Il est important pour une personne effectuant un placement dans les parts qu'elle examine les facteurs de risque particuliers qui peuvent toucher Artis et le secteur immobilier dans lequel elle exerce des activités et qui peuvent par conséquent avoir un effet sur la stabilité des distributions au comptant versées sur les parts. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ». Le rendement après impôt assujéti à l'impôt sur le revenu canadien réalisé sur un placement effectué dans des parts pour les porteurs de parts peut se composer d'un « rendement du capital » et d'un « remboursement de capital ». Cette composition peut changer au fil du temps, ayant par conséquent une incidence sur le rendement après impôt d'un porteur de parts. En règle générale, les rendements du capital sont imposés en tant que revenu ordinaire, gains en capital ou dividendes entre les mains d'un porteur de parts. Les remboursements de capital bénéficient habituellement d'un report de l'impôt et réduisent le prix de base par part du porteur de parts pour les fins fiscales. Bien que, à la date des présentes, on s'attend à ce qu'Artis soit admissible à l'exception visant les FPI et continue de l'être, les règles relatives aux EIPD s'appliqueront à Artis au cours de chaque année au cours de laquelle Artis ne remplira pas les exigences de l'exception visant les FPI tout au long de l'année. Les règles relatives aux EIPD assujétissent certains montants à l'impôt entre les mains d'Artis et également entre les mains des porteurs de parts en tant que dividendes admissibles, ce qui donne lieu à un traitement fiscal semblable à celui applicable aux sociétés et leurs actionnaires. Se reporter à la rubrique « Règles relatives aux EIPD ».

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Aperçu

Artis est une fiducie de placement immobilier à capital variable non dotée de la personnalité juridique créée aux termes de la déclaration de fiducie et régie par les lois de la province du Manitoba. Artis a été formée le 8 novembre 2004 sous le nom de « Westfield Real Estate Investment Trust ». Avec prise d'effet au 15 février 2007, Artis a remplacé son nom par « Artis Real Estate Investment Trust ».

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

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

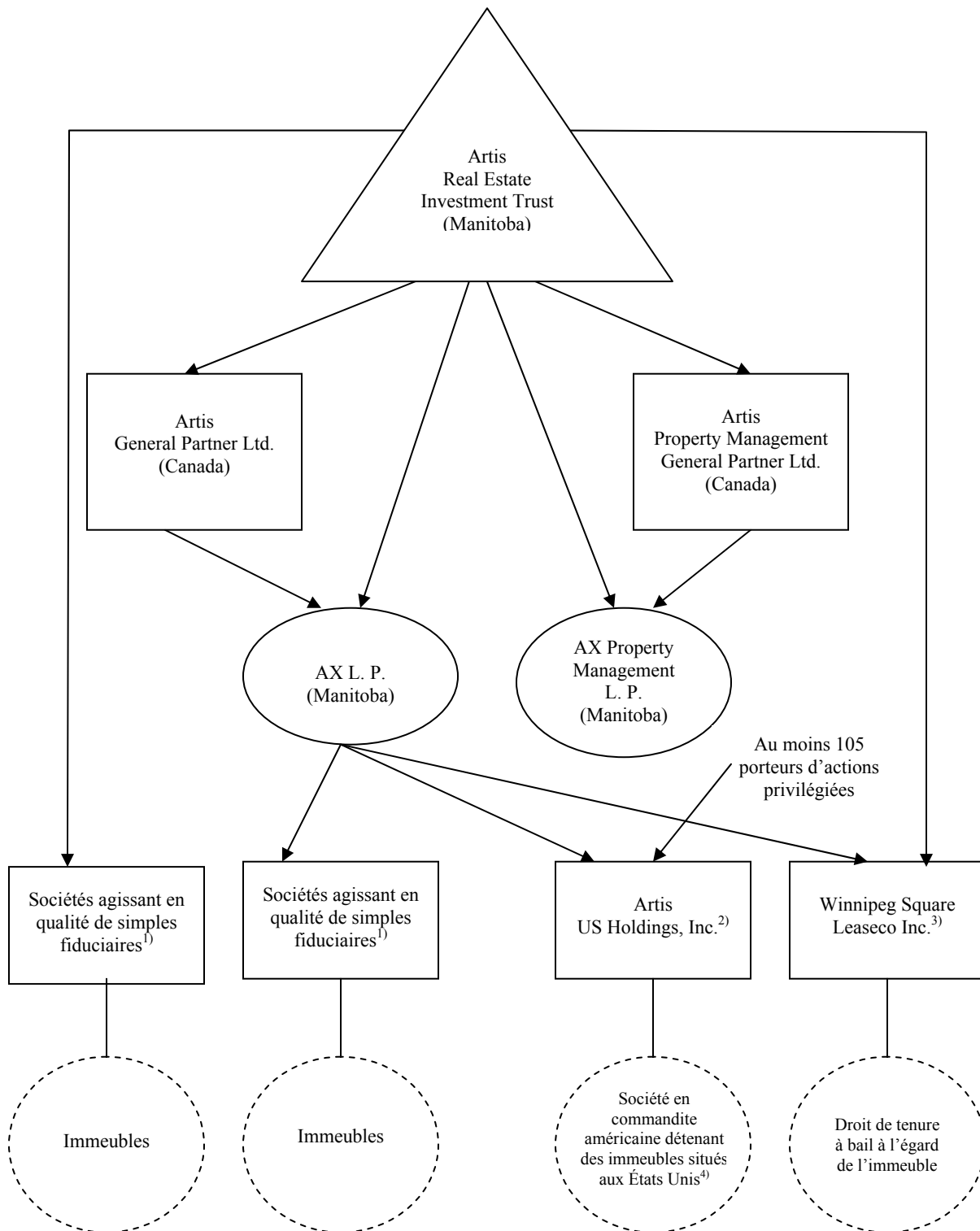
Les parts sont inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX, sous le symbole « AX.UN ». Les débetures de série E, les débetures de série F et les débetures de série G sont inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX, sous les symboles « AX.DB.E », « AX.DB.F » et « AX.DB.U », respectivement.

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

Artis n'est pas un « organisme de placement collectif », au sens attribué à ce terme par la législation en valeurs mobilières applicable. Le siège social d'Artis est situé au 360 Main Street, bureau 300, Winnipeg (Manitoba) R3C 3Z3.

Structure d'Artis

Le schéma suivant présente la structure organisationnelle d'Artis à la date des présentes.



Notes :

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

Objectif et stratégies***Objectif***

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

Notre stratégie

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

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

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

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

Évolution générale des activités***Conversion de la fiducie***

Westfield Properties Ltd., société qui a été remplacée par Artis, a été constituée le 18 décembre 2003. Son premier appel public à l'épargne visant 1 000 000 d'actions ordinaires a été réalisé le 12 février 2004 et, le 16 février 2004, elle a été inscrite à la cote de la Bourse de croissance TSX comme société de capital de démarrage. Le 1^{er} juin 2004, Westfield Properties Ltd. a fait l'acquisition de Sunridge Home Outfitters Centre, immeuble de commerces de détail situé au 3333 Sunridge Way, à Calgary, en Alberta, moyennant un prix d'achat de 7 690 000 \$. L'acquisition de Sunridge Home Outfitters Centre a constitué l'opération admissible de Westfield Properties Ltd. aux termes de la politique 2.4 de la Bourse de croissance TSX intitulée *Sociétés de capital de démarrage*. Le 20 décembre 2004, Westfield Properties Ltd. a réalisé un plan d'arrangement en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*

visant Artis et les actionnaires de Westfield Properties Ltd. aux termes duquel Artis a fait l'acquisition de la totalité des actions ordinaires émises et en circulation de Westfield Properties Ltd. contre des parts, à raison de une pour une, et Westfield Properties Ltd. a par la suite été dissoute. À la réalisation du plan d'arrangement, Artis était une fiducie de placement immobilier cotée en bourse détenant la propriété de Sunridge Home Outfitters Centre.

Acquisitions en 2005

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2005, Artis a acquis un total de 26 immeubles comptant une SLB d'environ 1,9 million de pieds carrés, moyennant un prix d'acquisition global d'environ 241,7 millions de dollars, tel qu'il est établi dans le tableau ci-après. Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet des immeubles d'Artis, se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » ci-après.

Immeuble	Date d'acquisition	Type d'immeuble	Emplacement	SLB (pi ²) ¹⁾	Année de construction/de réaménagement	Prix d'acquisition ²⁾
Royal Square	1 ^{er} févr. 2005	Détail	Saskatoon (Sask.)	41 169	1982	2 810 000 \$
Capital City Centre	2 févr. 2005	Détail	Regina (Sask.)	44 208	1998/2003	7 680 000 \$
Johnston Terminal	1 ^{er} août 2005	Bureaux	Winnipeg (Man.)	72 295	1929/1993	10 600 000 \$ ³⁾
Sears Centre	15 août 2005	Détail	Grande Prairie (Alb.)	130 797	1994	7 331 500 \$
Southview Centre	31 août 2005	Détail	Medicine Hat (Alb.)	165 250	1973/2000	22 125 000 \$
Airways Business Park	16 sept. 2005	Bureaux	Calgary (Alb.)	62 801	1979	6 900 000 \$
Edgemont Mall	30 sept. 2005	Détail	Calgary (Alb.)	18 119	-	4 240 000 \$
Shoppers Landmark Centre	30 sept. 2005	Détail	Regina (Sask.)	48 708	2003	10 500 000 \$
Strathcona Shoppers Centre	30 sept. 2005	Détail	Regina (Sask.)	21 910	2004	4 260 000 \$
Canarama Mall	30 sept. 2005	Détail	Saskatoon (Sask.)	64 416	1971/78/89/2005	10 700 000 \$
Immeuble de la Bourse des grains	30 sept. 2005	Bureaux	Winnipeg (Man.)	261 766	1906/2002	10 250 000 \$
Hamilton Building	30 sept. 2005	Bureaux	Winnipeg (Man.)	66 194	1918/2001	14 200 000 \$
McKnight Village Mall	31 oct. 2005	Détail	Calgary (Alb.)	85 964	1988/1995	22 745 000 \$
Hillhurst Building	31 oct. 2005	Bureaux	Calgary (Alb.)	63 397	1966/1979	18 550 000 \$ ⁴⁾
Campana Place	31 oct. 2005	Bureaux	Calgary (Alb.)	49 063	1982	
417 – 14 th Street Building	31 oct. 2005	Bureaux	Calgary (Alb.)	15 839	1981	
Willowglen Business Park	15 nov. 2005	Bureaux	Calgary (Alb.)	286 179	1982	30 000 000 \$
Plainsman Building	30 nov. 2005	Bureaux	Kamloops (C.-B.)	34 809	1999	8 225 000 \$
Gateway Power Centre	1 ^{er} déc. 2005	Détail	Grande Prairie (Alb.)	61 279	1998/99	8 650 000 \$
Albert Street Mall	15 déc. 2005	Détail	Regina (Sask.)	17 769	1994	3 355 000 \$
East Landing Mall	15 déc. 2005	Détail	Regina (Sask.)	40 937	1996	7 034 000 \$
East Landing Plaza	15 déc. 2005	Détail	Regina (Sask.)	24 213	1997	3 764 000 \$
Fleet Street Crossing	15 déc. 2005	Détail	Regina (Sask.)	37 736	1976/2001	5 385 000 \$
West Landing Mall	15 déc. 2005	Détail	Regina (Sask.)	39 024	1998	7 098 000 \$
Keystone Village Mall	15 déc. 2005	Détail	Brandon (Man.)	21 470	-	3 535 000 \$
Centre 15 Building	16 déc. 2005	Bureaux	Calgary (Alb.)	78 209	1981/1999	11 790 000 \$
Total				1 853 521		241 727 500 \$

- 1) SLB à la date d'acquisition.
- 2) Prix d'acquisition, compte non tenu des frais de clôture et des rajustements.
- 3) Le 1^{er} août 2005, Artis a conclu une sous-location à bail principale à long terme à l'égard de l'immeuble Johnston Terminal. Le 3 août 2005, Artis a levé son option de payer d'avance le loyer de base aux termes de la sous-location à bail principale, et ce, moyennant une contrepartie globale de 10 600 000 \$.
- 4) Artis a acquis les immeubles Hillhurst Building, Campana Place et 417 – 14th Street Building en tant que portefeuille moyennant un prix d'acquisition global de 18 550 000 \$.

Acquisitions en 2006

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2006, Artis a acquis un total de 11 immeubles comptant une SLB d'environ 1,0 million de pieds carrés, moyennant un prix d'acquisition global d'environ 208,3 millions de dollars, tel qu'il est établi dans le tableau ci-après. Pour obtenir de plus amples renseignements concernant les immeubles d'Artis, se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » ci-après.

Immeuble	Date d'acquisition	Type d'immeuble	Emplacement	SLB (pi ²) ¹⁾	Année de construction/réaménagement	Prix d'acquisition ²⁾
Northwest Centre I & II	28 févr. 2006	Bureaux	Calgary (Alb.)	77 916	1981	16 550 000 \$
Southwood Corner	31 mars 2006	Détail	Calgary (Alb.)	111 184	1964/1993	23 600 000 \$
Circle 8 Centre	31 mars 2006	Détail	Saskatoon (Sask.)	77 159	1990/1993	16 580 000 \$
Reenders Square	31 mars 2006	Détail	Winnipeg (Man.)	65 754	1998	12 700 000 \$
Sunridge Spectrum Shopping Centre	31 mars 2006	Détail	Calgary (Alb.)	129 003	2000/2001	34 400 000 \$
McCall Lake Industrial	30 juin 2006	Industriel	Calgary (Alb.)	91 261	1978	8 250 000 \$
Heritage Square	13 juil. 2006	Bureaux	Calgary (Alb.)	298 053	1981	61 300 000 \$
Franklin Showcase Warehouse	14 juil. 2006	Industriel	Calgary (Alb.)	69 269	1977	7 785 000 \$
Horizon Heights	17 juil. 2006	Détail	Calgary (Alb.)	73 514	1986/2000	18 000 000 \$
Liberton Square	1 ^{er} nov. 2006	Détail	St. Albert (Alb.)	20 818	1974-2003	5 250 000 \$
Delta Centre	31 déc. 2006	Industriel	Edmonton (Alb.)	35 448	1980	3 900 000 \$
Total				1 049 379		208 315 000 \$

1) SLB à la date d'acquisition.

2) Prix d'acquisition, compte non tenu des frais de clôture et des rajustements.

Dispositions en 2006

En 2006, Artis a vendu les deux immeubles suivants : (i) Edgemont Mall (situé à Calgary, en Alberta); et (ii) Keystone Village (situé à Brandon, au Manitoba). L'immeuble Edgemont Mall a été vendu en contrepartie de 5 117 000 \$ (déduction faite des coûts) et l'immeuble Keystone Village a été vendu en contrepartie de 3 510 000 \$ (déduction faite des coûts).

Acquisitions en 2007

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2007, Artis a acquis un total de 45 immeubles comptant une SLB d'environ 3,2 millions de pieds carrés, moyennant un prix d'acquisition global d'environ 588,8 millions de dollars, tel qu'il est établi dans le tableau ci-après. Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet des immeubles d'Artis, se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » ci-après.

Immeuble	Date d'acquisition	Type d'immeuble	Emplacement	SLB (pi ²) ¹⁾	Année de construction/de réaménagement	Prix d'acquisition ²⁾
CDI College Building	13 janv. 2007	Bureaux	Winnipeg (Man.)	24 300	1912/2004	4 590 000 \$
Keewatin Distribution Centre	31 janv. 2007	Industriel	Winnipeg (Man.)	201 154	1980-81	9 596 000 \$
Clareview Town Centre	1 ^{er} févr. 2007	Détail	Edmonton (Alb.)	55 900	1996-97	13 800 000 \$
Centre 70 Building	28 févr. 2007	Bureaux	Calgary (Alb.)	112 477	1977/1992	26 775 000 \$ ³⁾
Honeywell Building	28 févr. 2007	Industriel	Calgary (Alb.)	61 847	2000/2006	15 840 692 \$
Millennium Centre	28 févr. 2007	Bureaux	Red Deer (Alb.)	105 240	2000	25 500 000 \$
Bower Centre	1 ^{er} mars 2007	Industriel	Red Deer (Alb.)	125 777	1984/2002	15 784 000 \$
Britannia Building	31 mars 2007	Bureaux	Calgary (Alb.)	131 521	1965-2000	} 64 200 000 \$
Sierra Place	31 mars 2007	Bureaux	Calgary (Alb.)	89 335	1965-2000	
MTS Call Centre Building	1 ^{er} avril 2007	Bureaux	Winnipeg (Man.)	75 986	2006	13 750 000 \$
Aulds Corner	19 juin 2007	Détail	Nanaimo (C.-B.)	36 380	1991/1994	} 26 300 000 \$ ⁴⁾
6475 Metral Drive	19 juin 2007	Bureaux	Nanaimo (C.-B.)	38 151	1991/1995	
488 Albert Street	19 juin 2007	Bureaux	Nanaimo (C.-B.)	30 278	1991/1996	
8220 Davies Road	30 juin 2007	Industriel	Edmonton (Alb.)	14 230	1977/2004	} 5 425 000 \$ ⁵⁾
Mayfield Industrial Plaza	30 juin 2007	Industriel	Edmonton (Alb.)	23 501	1977/2004	
TransAlta Place ⁶⁾	5 juil. 2007	Bureaux	Calgary (Alb.)	336 041	1965-2000	123 981 453 \$ ⁶⁾
360 Main Street/Winnipeg Square	29 août 2007	Bureaux/détail	Winnipeg (Man.)	227 212	1979	38 950 000 \$ ⁷⁾
Pepco Building	15 sept. 2007	Industriel	Nisku (Alb.)	22 659	1977	2 960 000 \$
Delta Shoppers Mall	24 sept. 2007	Détail	Delta (C.-B.)	74 696	1972/2004	24 000 000 \$
Glenmore Commerce Court	9 nov. 2007	Bureaux	Calgary (Alb.)	57 845	1977	12 000 000 \$

Immeuble	Date d'acquisition	Type d'immeuble	Emplacement	SLB (pi ²) ¹⁾	Année de construction/de réaménagement	Prix d'acquisition ²⁾
Portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg – 16 immeubles	15 nov. 2007	Industriel	Winnipeg (Man.)	949 323	1958 – 2006	41 500 000 \$
Brick Centre	30 nov. 2007	Détail	Grande Prairie (Alb.)	46 400	2003/2006	76 700 000 \$ ⁸⁾
North City Centre	30 nov. 2007	Détail	Edmonton (Alb.)	105 240	1984/2006	
Northern Lights Shopping Centre – I	30 nov. 2007	Détail	Fort McMurray (Alb.)	18 350	1984/2006	
Northern Lights Shopping Centre – II	30 nov. 2007	Détail	Fort McMurray (Alb.)	30 407	1984/2006	
100 Signal Road	30 nov. 2007	Détail	Fort McMurray (Alb.)	14 000	1984/2006	
Signal Centre	30 nov. 2007	Détail	Fort McMurray (Alb.)	18 953	1984/2006	
Tide Centre	30 nov. 2007	Détail	Fort McMurray (Alb.)	18 157	1984/2006	
Woodlands Centre	30 nov. 2007	Détail	Fort McMurray (Alb.)	63 426	1984/2006	
Birchcliff Energy Building	1 ^{er} déc. 2007	Bureaux	Calgary (Alb.)	67 898	1978/2002	35 750 000 \$
Total				3 176 684		588 802 145 \$

- 1) SLB à la date d'acquisition.
- 2) Prix d'acquisition, compte non tenu des frais de clôture et des rajustements.
- 3) Artis détient une participation de 85 % dans l'immeuble Centre 70 Building. La SLB indiquée correspond à 85 % de la SLB totale de l'immeuble.
- 4) Les immeubles Aulds Corner, 6475 Metral Drive et 488 Albert Street ont été acquis en tant que portefeuille moyennant un prix d'acquisition global de 26 300 000 \$.
- 5) Les immeubles 8220 Davies Road et Mayfield Industrial Plaza ont été acquis en tant que portefeuille moyennant un prix d'acquisition global de 5 425 000 \$.
- 6) Le prix d'acquisition de l'immeuble TransAlta Place comprend un prêt de 31 millions de dollars accordé à TransAlta Corp. qui a été acquis dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble.
- 7) Artis a acquis une participation de 38 % dans les droits relatifs à la propriété du dessus de l'immeuble du 360 Main Street/Winnipeg Square. La SLB indiquée représente 38 % de la SLB totale de l'immeuble.
- 8) Les immeubles North City Centre, Northern Lights Shopping Centre I et II, 100 Signal Road, Signal Centre, Tide Centre et Woodlands Centre ont été acquis en tant que portefeuille moyennant un prix d'acquisition global de 76 700 000 \$.

Dispositions en 2007

En 2007, Artis a vendu l'immeuble Royal Square, situé à Saskatoon, en Saskatchewan, pour un montant de 4 591 000 \$ (déduction faite des coûts).

Acquisitions en 2008

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2008, Artis a acquis un total de 9 immeubles comptant une SLB d'environ 457 000 pieds carrés, moyennant un prix d'acquisition global d'environ 106,9 millions de dollars, tel qu'il est établi dans le tableau ci-après. Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet des immeubles d'Artis, se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » ci-après.

Immeuble	Date d'acquisition	Type d'immeuble	Emplacement	SLB (pi ²) ¹⁾	Année de construction/de réaménagement	Prix d'acquisition ²⁾
King Edward Centre	15 janv. 2008	Détail	Coquitlam (C.-B.)	81 647	1997/2003	16 615 000 \$
6461 Metral Drive	1 ^{er} févr. 2008	Détail	Nanaimo (C.-B.)	53 953	2001	8 550 000 \$
Estevan Sobeys	20 mars 2008	Détail	Estevan (Sask.)	38 110	2002	7 174 858 \$
Moose Jaw Sobeys	20 mars 2008	Détail	Moose Jaw (Sask.)	38 127	2002	7 475 142 \$
Edson Shoppers	15 avr. 2008	Détail	Edson (Alb.)	20 390	2007	5 850 000 \$
Raleigh Shopping Centre	15 avr. 2008	Détail	Winnipeg (Man.)	11 415	1989	1 500 000 \$
Maynard Technology Centre	29 août 2008	Industriel	Calgary (Alb.)	153 220	1965	36 400 000 \$

Immeuble	Date d'acquisition	Type d'immeuble	Emplacement	SLB (pi ²) ¹⁾	Année de construction/de réaménagement	Prix d'acquisition ²⁾
Willingdon Green	2 sept. 2008	Bureaux	Burnaby (C.-B.)	46 782	1985	11 500 000 \$
Bridges Place	17 déc. 2008	Bureaux	Calgary (Alb.)	13 700	2007	6 594 417 \$
Total				457 344		101 659 417 \$

- 1) SLB à la date d'acquisition.
- 2) Prix d'acquisition, compte non tenu des frais de clôture et des rajustements.

Le 1^{er} juin 2008, Artis a également acquis le McDermot Parkade en contrepartie de 5 250 000 \$. Ce garage aérien est adjacent à deux immeubles de bureaux situés au centre-ville de Winnipeg qui ont déjà été acquis par Artis.

Acquisitions en 2009

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2009, Artis a acquis un total de 16 immeubles comptant une SLB d'environ 907 449 pieds carrés, moyennant un prix d'acquisition global d'environ 70,3 millions de dollars, tel qu'il est établi dans le tableau ci-après. Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet des immeubles d'Artis, se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » ci-après.

Immeuble	Date d'acquisition	Type d'immeuble	Emplacement	SLB (pi ²) ¹⁾	Année de construction/de réaménagement	Prix d'acquisition ²⁾
Airdrie Flex Industriel	1 ^{er} oct. 2009	Industriel	Airdrie (Alb.)	25 474	2009	4 600 000 \$
Portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg (ING) - 13 immeubles ³⁾	29 oct. 2009	Industriel	Winnipeg (Man.)	721 119	1961-2008	42 700 000 \$
Cliveden Building ⁴⁾	15 déc. 2009	Industriel	Delta (C.-B.)	69 638	1992/2007	23 000 000 \$
Kincaid Building ⁴⁾	15 déc. 2009	Bureaux	Burnaby (C.-B.)	91 218	1986/1999	23 000 000 \$
Total				907 449		70 300 000 \$

- 1) SLB à la date d'acquisition.
- 2) Prix d'acquisition, compte non tenu des frais de clôture et des rajustements.
- 3) Le portefeuille compte 13 immeubles à vocation industrielle légère et variable situés dans la zone du parc industriel St. James, dans la zone industrielle Omand's Creek, dans le parc industriel Inkster et dans le parc industriel Fort Garry à Winnipeg, au Manitoba.
- 4) Artis détient une participation de 50 % dans les immeubles Cliveden et Kincaid. La SLB indiquée représente 50 % de la SLB totale des immeubles.

Dispositions en 2009

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2009, Artis a disposé d'un total de neuf immeubles pour un prix de vente global d'environ 102,5 millions de dollars, tel qu'il est établi dans le tableau ci-après.

Immeuble	Date de disposition	Type d'immeuble	Emplacement	Prix de vente ¹⁾
Plainsman Building	31 mars 2009	Bureaux	Kamloops (C.-B.)	8 050 000 \$
Airways Business Plaza et Glenmore Commerce Court Portfolio	1 ^{er} avr. 2009	Bureaux	Calgary (Alb.)	24 900 000 \$
McKnight Village Mall	15 mai 2009	Détail	Calgary (Alb.)	23 150 000 \$
Albert Street Mall	15 juil. 2009	Détail	Régina (Sask.)	4 400 000 \$
Bridges Centre	27 juil. 2009	Bureaux	Calgary (Alb.)	6 000 000 \$
Willowglen Business Plaza	1 ^{er} oct. 2009	Bureaux	Calgary (Alb.)	28 320 000 \$
Franklin Showcase Warehouse	1 ^{er} nov. 2009	Industriel	Calgary (Alb.)	6 000 000 \$
Raleigh Shopping Centre	1 ^{er} déc. 2009	Détail	Winnipeg (Man.)	1 660 000 \$
Total				102 480 000 \$

- 1) Prix de vente, compte non tenu des frais de clôture et des rajustements.

Acquisitions de 2010

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2010, Artis a acquis un total de 37 immeubles et une participation restante de 62 % dans l'immeuble situé au 360 Main Street, ce qui a augmenté la SLB du portefeuille d'environ 5,8 millions de pieds carrés. Le prix d'acquisition global s'est élevé à environ 884,2 millions de dollars, tel qu'il est établi dans le tableau ci-après. Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet des immeubles d'Artis, veuillez vous reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » ci-après.

Immeuble	Date d'acquisition	Type d'immeuble	Emplacement	SLB (pi ²) ¹⁾	Année de construction ou de réaménagement	Prix d'acquisition ²⁾
Westbank Zellers ³⁾	14 janvier 2010	Détail	Westbank / West Kelowna (C.-B.)	105 670	1995	10 000 000 \$ CA
Maple Leaf Building	29 janvier 2010	Industriel	Saskatoon (Sask.)	163 418	2008	25 500 000 \$ CA
Sherwood Centre	29 janvier 2010	Industriel	Edmonton (Alb.)	162 860	1998	13 300 000 \$ CA
Portefeuille d'immeubles industriels de l'Alberta ⁴⁾	30 mars 2010	Industriel	Edmonton, Acheson et Calgary (Alb.)	811 307	2003-2009	85 200 000 \$ CA
Westbank Hub Centre North ³⁾⁵⁾	31 mars 2010	Détail	Westbank / West Kelowna (C.-B.)	124 862	2008	24 300 000 \$ CA
Sunrise Towne Square	1 ^{er} avril 2010	Détail	Spruce Grove (Alb.)	111 995	2006	22 700 000 \$ CA
Visions Building	12 avril 2010	Détail	Calgary (Alb.)	50 045	1981/2009	11 300 000 \$ CA
Tamarack Centre	15 avril 2010	Détail	Cranbrook (C.-B.)	290 294	1977	26 200 000 \$ CA
Eagle Ridge Corner	14 mai 2010	Détail	Fort McMurray (Alb.)	12 654	2009	5 800 000 \$ CA
Production Court	26 mai 2010	Bureaux	Burnaby (C.-B.)	297 801	1992/1999	64 000 000 \$ CA
Grande Prairie Power Centre	15 juin 2010	Détail	Grande Prairie (Alb.)	140 207	2008/2009	43 700 000 \$ CA
DSI Building	30 juin 2010	Bureaux	Minneapolis, MN	115 666	2008	17 900 000 \$ US
Winnipeg Square / 360 Main Street ⁶⁾	30 juin 2010	Bureaux	Winnipeg (Man.)	373 324	1979/1999	94 700 000 \$ CA
Uplands Common	13 août 2010	Détail	Lethbridge (Alb.)	53 392	2003	12 520 000 \$ CA
1045 Howe Street	13 septembre 2010	Bureaux	Vancouver (C.-B.)	101 146	1974-2007	38 000 000 \$ CA
Pembina Village Mall	30 septembre 2010	Détail	Winnipeg (Man.)	132 259	1985/1994/2007	24 800 000 \$ CA
St. Vital Square	30 septembre 2010	Détail	Winnipeg (Man.)	116 353	1986/2008	27 700 000 \$ CA
Cancross Court	1 ^{er} octobre 2010	Bureaux	Mississauga (Ont.)	143 877	1988/2000	29 500 000 \$ CA
Horizon II	15 octobre 2010	Industriel	Calgary (Alb.)	95 542	1982	7 600 000 \$ CA
Letourneau Centre	15 octobre 2010	Industriel	Edmonton (Alb.)	97 743	1977	9 300 000 \$ CA
Meadowvale Office	15 octobre 2010	Bureaux	Mississauga (Ont.)	99 869	2009	29 150 000 \$ CA
Furniture Pluss Building	20 octobre 2010	Détail	Fort McMurray (Alb.)	21 490	1977/2002	5 680 000 \$ CA
Caterpillar Building	22 octobre 2010	Industriel	Minneapolis, MN	174 901	1974/2010	10 600 000 \$ US
Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis ⁷⁾	29 octobre 2010	Industriel	Minneapolis, MN	776 925	1977/2008	39 800 000 \$ US
Portefeuille Dunwin ⁸⁾	12 novembre 2010	Industriel	Mississauga (Ont.)	157 531	1986/1988	17 000 000 \$ CA
Humana Building	18 novembre 2010	Bureaux	Phoenix, AZ	106 418	2007	14 800 000 \$ US
Concorde Corporate Centre	1 ^{er} décembre 2010	Bureaux	Toronto (Ont.)	545 503	1988/1991	87 000 000 \$ CA
Poco Place	22 décembre 2010	Détail	Vancouver (C.-B.)	163 844	1980/2003	48 000 000 \$ CA
Hartford Corporate Plaza	30 décembre 2010	Bureaux	New Hartford, NY	122 760	2008	17 600 000 \$ US
Mosaic Office Building	30 décembre 2010	Bureaux	Tampa, FL	107 463	2009	20 500 000 \$ US
Total				5 777 143		884 150 000 \$

1) SLB à la date d'acquisition.

2) Il s'agit du prix d'acquisition en dollars canadiens (CA) ou américains (US), compte non tenu des frais de clôture et des rajustements.

- 3) Artis a acquis un intérêt à bail dans ces immeubles.
- 4) Le portefeuille d'immeubles industriels de l'Alberta se compose de deux immeubles à locataires unique et de deux immeubles à locataires multiples.
- 5) Artis a acquis une participation de 50 % dans cet immeuble, qui est consolidé de façon proportionnelle dans les comptes d'Artis.
- 6) Le 30 avril 2010, Artis a acquis la participation restante de 62 % dans cet immeuble ainsi que le garage aérien adjacent. Simultanément à la clôture de ces opérations, un intérêt franc à l'égard de la totalité de l'immeuble 360 Main/Winnipeg Square a été acquis.
- 7) Le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis comprend 15 immeubles industriels.
- 8) Le portefeuille Dunwin se compose de sept immeubles de bureaux industriels à vocation variable.

Acquisitions de 2011

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2011, Artis a acquis un total de 32 immeubles, ce qui a augmenté la SLB du portefeuille d'environ 4,6 millions de pieds carrés. Le prix d'acquisition global s'est élevé à environ 676,0 millions de dollars, tel qu'il est établi dans le tableau ci-après. Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet des immeubles d'Artis, veuillez vous reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles » ci-après.

Immeuble	Date d'acquisition	Type d'immeuble	Emplacement	SLB (pi ²) ¹⁾	Année de construction ou de réaménagement		Prix d'acquisition ²⁾
ADT Building	7 janvier 2011	Industriel	Calgary (Alb.)	30 932	1975		7 500 000 \$ CA
Dominion Construction Building	7 janvier 2011	Industriel	Calgary (Alb.)	17 187	1966		3 100 000 \$ CA
EMC Building	28 février 2011	Bureaux	Edmonton (Alb.)	28 520	1981/1982		7 400 000 \$ CA
Stinson Office Park	31 mars 2011	Bureaux	Minneapolis, MN	307 045	1964/2009		44 000 000 \$ US
Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis ³⁾	31 mars 2011	Industriel	Minneapolis, MN	1 508 193	1964/2007		73 150 000 \$ US
Cara Foods Building ⁴⁾	15 avril 2011	Bureaux	Vaughan (Ont.)	50 199	2008		21 000 000 \$ CA
3M Distribution Facility	29 avril, 2011	Industriel	Toronto (Ont.)	318 805	2009		39 300 000 \$ CA
1165 Kenaston	27 mai 2011	Bureaux	Ottawa (Ont.)	180 689	2002		21 500 000 \$ CA
Victoria Square Shopping Centre	31 mai 2011	Détail	Regina (Sask.)	290 627	1982/1998		48 950 000 \$ CA
Portefeuille d'immeubles de détail Ryan ⁵⁾	31 mai 2011	Détail	Minneapolis, MN	110 333	2005/2011		28 300 000 \$ US
605 Waterford Park	1 ^{er} juin 2011	Bureaux	Minneapolis, MN	204 417	1989		25 073 500 \$ US
McGillivray Cineplex	10 juin 2011	Détail	Winnipeg (Man.)	42 725	2005/2011		13 000 000 \$ CA
415 Yonge Street	28 juin 2011	Bureaux	Toronto (Ont.)	191 880	1974		49 700 000 \$ CA
Union Hills Office Plaza	30 juin 2011	Bureaux	Phoenix, AZ	142 773	2007		27 075 000 \$ US
201 Westcreek Boulevard	30 juin 2011	Industriel	Toronto (Ont.)	301 113	1999		34 420 000 \$ CA
Plymouth Corporate Campus	6 juillet 2011	Industriel	Minneapolis, MN	83 617	1979/2004		5 800 000 \$ CA
Stampede Station	26 juillet 2011	Bureaux	Calgary (Alb.)	162 502	2009		90 000 000 \$ CA
MTS Place	31 août 2011	Bureaux	Winnipeg (Man.)	274 712	1975/1985		55 800 000 \$ CA
7499 East Paradise Lane	15 septembre 2011	Industriel	Phoenix, AZ	98 555	1999		21 400 000 \$ CA
Two MarketPointe	22 décembre 2011	Bureaux	Minneapolis, MN	249 111	2008		60 559 368 \$ US
Total				4 593 935			677 027 868 \$

- 1) SLB à la date d'acquisition.
- 2) Il s'agit du prix d'acquisition en dollars canadiens (CA) ou américains (US), compte non tenu des frais de clôture et des rajustements.
- 3) Le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis comprend 15 immeubles industriels.

- 4) Artis a acquis une participation de 50 % dans cet immeuble. La SLB déclarée représente 50 % de la SLB totale de l'immeuble.
- 5) Le portefeuille d'immeubles de détail Ryan comprend quatre immeubles de détail dont la superficie locative s'établit à 110 333 pieds carrés ainsi qu'un bail foncier visant 398 529 pieds carrés conclu avec Home Depot.

Dispositions en 2011

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2011, Artis a disposé d'un total de deux immeubles pour un prix de vente global d'environ 13,9 millions de dollars, tel qu'il est établi dans le tableau ci-après.

Immeuble	Date de disposition	Type d'immeuble	Emplacement	Prix de vente¹⁾
2030 Notre Dame Avenue	7 mars 2011	Industriel	Winnipeg (Man.)	7 000 000 \$ CA
Rogers Distribution Centre ²⁾	15 septembre, 2011	Industriel	Minneapolis, MN	6 900 000 \$ US
Total				13 900 000 \$

- 1) Prix de vente, en dollars canadiens (CA) ou en dollars américains (US), compte non tenu des frais de clôture et des rajustements.
- 2) L'immeuble Rogers Distribution Centre était l'un des 6 immeubles industriels qui composaient le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis acquis en 2010.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

Aperçu

En date du 31 décembre 2011, le portefeuille d'Artis était composé de 163 immeubles situés au Canada et aux États-Unis. Au 31 décembre 2011, le taux d'occupation du portefeuille s'élevait à 95,1 % (si on exclut les immeubles en voie d'aménagement). Au 31 décembre 2011, Artis possédait un immeuble de bureaux en aménagement en Alberta, dont la superficie locative s'établissait à 19 094 pieds carrés.

La répartition des immeubles d'Artis par emplacement et par catégorie d'actif est présentée dans les tableaux suivants :

Portefeuille canadien par province

Emplacement	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB (en milliers de pi²)	% de la SLB	Taux d'occupation
Colombie-Britannique	15	1 606	9,5 %	90,6 %
Alberta	56	4 978	29,3 %	97,4 %
Saskatchewan	13	937	5,5 %	97,7 %
Manitoba	40	3 471	20,5 %	97,0 %
Ontario	9	1 990	11,7 %	95,8 %
Total	133	12 982	76,5 %	96,2 %

Portefeuille américain par État

Emplacement	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB (en milliers de pi²)	% de la SLB	Taux d'occupation
Arizona	3	348	2,1 %	98,2 %
Floride	1	107	0,6 %	100,0 %
Minnesota	25	3 381	20,0 %	90,0 %
New York	1	123	0,7 %	100,0 %
Total	30	3 959	23,4 %	91,3 %

Portefeuille canadien par type d'immeuble

Catégorie d'actifs	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB (en milliers de pi ²)	% de la SLB	Taux d'occupation
Bureaux	33	4 862	28,6 %	95,3 %
Détail	48	3 577	21,1 %	96,7 %
Industriel	52	4 543	26,8 %	96,8 %
Total	133	12 982	76,5 %	96,2 %

Portefeuille américain par type d'immeuble

Catégorie d'actifs	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB (en milliers de pi ²)	% de la SLB	Taux d'occupation
Bureaux	8	1 354	8,0 %	93,7 %
Détail	5	110	0,7 %	95,2 %
Industriel	17	2 495	14,7 %	89,8 %
Total	30	3 959	23,4 %	91,3 %

Immeubles en cours d'aménagement

Immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB (en milliers de pi ²)	% de la SLB	Taux d'occupation
North City Office	Edmonton (AB)	19 094	0,1 %	10,4 %

Renseignements récapitulatifs sur le portefeuille d'immeubles

Le tableau suivant présente un sommaire de certains renseignements clés concernant les immeubles d'Artis au 31 décembre 2011.

Immeubles de bureaux

Immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB (en pi ²)	Taux d'occupation	Année de construction/de réaménagement
360 Main Street	Winnipeg (Man.)	545 468	95,6 %	1979
415 Yonge Street	Toronto (Ont.)	191 880	99,2 %	1974
417-14 th Street Building	Calgary (Alb.)	17 517	100,0 %	1981
488 Albert Street	Nanaimo (C.-B.)	30 278	100,0 %	1994
605 Waterford Park	Minneapolis, MN	204 417	88,5 %	1989
1045 Howe Street	Vancouver (C.-B.)	101 224	97,8 %	1974
1165 Kenaston	Ottawa (Ont.)	180 689	100,0 %	2002
6475 Metral Drive	Nanaimo (C.-B.)	38 151	100,0 %	1992
Birchcliff Energy Building	Calgary (Alb.)	68 070	100,0 %	1978/2002
Britannia Building	Calgary (Alb.)	131 589	73,5 %	1958/années 1960/années 1970
Campana Place	Calgary (Alb.)	49 523	93,8 %	1982
Cancross Court	Mississauga (Ont.)	143 877	100,0 %	1988
Cara Foods Building ¹⁾	Vaughan (Ont.)	50 199	100,0 %	2008
CDI College	Winnipeg (Man.)	24 300	100,0 %	1912/2005
Centre 15 Building	Calgary (Alb.)	76 040	96,0 %	1982/1999
Centre 70 Building ²⁾	Calgary (Alb.)	112 480	90,9 %	1977
Concorde Corporate Centre	Toronto (Ont.)	545 503	87,3 %	1988
DSI Building	Minneapolis, MN	115 666	100,0 %	2008
EMC Building	Edmonton (Alb.)	28 520	100,0 %	1981/1982
Grain Exchange Building	Winnipeg (Man.)	236 282	90,9 %	1906/2002

Immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB (en pi ²)	Taux d'occupation	Année de construction/de réaménagement
Hamilton Building	Winnipeg (Man.)	66 194	100,0 %	1918/2001
Hartford Corporate Plaza	New Hartford, NY	122 760	100,0 %	2008
Heritage Square	Calgary (Alb.)	313 691	98,5 %	1981
Hillhurst Building	Calgary (Alb.)	62 882	88,5 %	1966/1979
Humana Building	Phoenix, AZ	106 418	100,0 %	2007
Johnston Terminal ³⁾	Winnipeg (Man.)	73 255	99,5 %	1929/1993
Kincaid Building ⁴⁾	Burnaby (C.-B.)	91 219	100,0 %	1986/1999
Meadowvale Office	Mississauga (Ont.)	99 869	95,1 %	2009
Millennium Centre	Red Deer (Alb.)	148 745	100,0 %	2000
Mosaic Office Building	Tampa, FL	107 463	100,0 %	2009
MTS Call Centre	Winnipeg (Man.)	75 986	100,0 %	2007
MTS Place	Winnipeg (Man.)	274 712	97,5 %	1975/1985
Northwest Centre I & II	Calgary (Alb.)	77 916	100,0 %	1981
Poco Place ⁵⁾	Vancouver (C.-B.)	73 189	86,1 %	1980
Production Court	Burnaby (C.-B.)	297 801	98,6 %	1992
Sierra Place	Calgary (Alb.)	89 491	86,9 %	1958/années 1970
Stampede Station	Calgary (Alb.)	162 502	100,0 %	2009
Stinson Office Park	Minneapolis, MN	305 045	97,0 %	1964/2009
TransAlta Place	Calgary (Alb.)	336 041	100,0 %	1965/1971/1983/ 2000
Two MarketPointe	Minneapolis, MN	249 111	81,4 %	2008
Union Hills Office Plaza	Phoenix, AZ	142 773	95,5 %	2007
Willingdon Green	Burnaby (C.-B.)	46 782	78,9 %	1985
Total des 41 immeubles		6 215 518	94,9 %	

- 1) Artis a acquis une participation de 50 % dans l'immeuble Cara Foods. La SLB affichée représente 50 % de la SLB totale de l'immeuble.
- 2) Artis détient une participation de 85 % dans l'immeuble Centre 70. La SLB indiquée représente 85 % de la SLB totale de l'immeuble.
- 3) Le 1^{er} août 2005, Artis a signé un sous-bail à long terme visant l'immeuble Johnston Terminal.
- 4) Artis est propriétaire d'une participation de 50 % dans le Kincaid Building. La SLB affichée représente 50 % de la SLB totale de l'immeuble.
- 5) L'immeuble Poco Place est principalement un immeuble de détail, même s'il comprend d'importants espaces de bureaux. La SLB de l'espace de bureau est incluse.

Immeubles de commerce de détail

Immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB (en pi ²)	Taux d'occupation	Année de construction/ réaménagement
100 Signal Road	Fort McMurray (Alb.)	14 000	100,0 %	1988
McGillivray Cineplex	Winnipeg (Man.)	42 725	100,0 %	2005/2011
6461 Metral Drive	Nanaimo (C.-B.)	53 953	40,9 %	1999
Aulds Corner	Nanaimo (C.-B.)	36 380	100,0 %	1997-2000
Brick Centre	Grande Prairie (Alb.)	46 313	100,0 %	2003-2006
Canarama Mall	Saskatoon (Sask.)	65 916	100,0 %	1971/1989/ 2005
Capital City Centre	Regina (Sask.)	44 208	100,0 %	1998/2003
Circle 8 Centre	Saskatoon (Sask.)	77 212	100,0 %	1991-1993
Clareview Town Centre	Edmonton (Alb.)	55 900	100,0 %	1977
Delta Shoppers Mall	Delta (C.-B.)	74 696	98,6 %	1972/2004
Eagle Ridge Corner	Fort McMurray (Alb.)	12 654	100,0 %	2009
East Landing Mall	Regina (Sask.)	40 937	86,3 %	1996
East Landing Plaza	Regina (Sask.)	24 216	87,2 %	1997
Edson Shoppers	Edson (Alb.)	20 390	100,0 %	2007
Estevan Sobeyes	Estevan (Sask.)	38 110	100,0 %	2002
Fleet Street Crossing	Regina (Sask.)	37 736	96,7 %	1976/2001
Furniture Pluss Building	Fort McMurray (Alb.)	21 490	100,0 %	1977/2002
Gateway Power Centre	Grande Prairie (Alb.)	61 279	94,4 %	1998/1999
Grande Prairie Power Centre	Grande Prairie (Alb.)	139 981	97,7 %	2008/2009
Horizon Heights	Calgary (Alb.)	73 515	91,2 %	1985/2000
King Edward Centre	Coquitlam (C.-B.)	81 647	97,8 %	1997/2003

Immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB (en pi ²)	Taux d'occupation	Année de construction/ réaménagement
Liberton Square	St. Albert (Alb.)	20 743	100,0 %	1974/1999/2003
Moose Jaw Sobeys	Moose Jaw (Alb.)	38 127	100,0 %	2002
North City Centre	Edmonton (Alb.)	108 738	97,8 %	1984/2004/2010
Northern Lights Shopping Centre - I	Fort McMurray (Alb.)	18 350	100,0 %	1997/1998
Northern Lights Shopping Centre - II	Fort McMurray (Alb.)	30 743	100,0 %	1997
Pembina Village Shopping Centre	Winnipeg (Man.)	132 259	100,0 %	1985/1994
Poco Place ¹⁾	Vancouver (C.-B.)	90 655	99,3 %	1980
Reenders Square	Winnipeg (Man.)	65 754	86,3 %	1998
Portefeuille d'immeubles de détail Ryan ²⁾	Minneapolis, MN	110 333	95,2 %	2005/2011
Sears Centre	Grande Prairie (Alb.)	130 797	100,0 %	1994/2009
Shoppers Landmark Centre	Regina (Sask.)	48 834	100,0 %	2003
Signal Centre	Fort McMurray (Alb.)	14 797	100,0 %	1999-2006
Southview Centre	Medicine Hat (Alb.)	162 062	97,2 %	1973/2000
Southwood Corner	Calgary (Alb.)	122 334	98,3 %	1964/1992/2000
Strathcona Shoppers Centre	Regina (Sask.)	21 910	100,0 %	2004
St. Vital Square	Winnipeg (Man.)	116 353	99,1 %	1986
Sunridge Home Outfitters	Calgary (Alb.)	50 905	100,0 %	2000
Sunridge Spectrum	Calgary (Alb.)	129 471	99,2 %	2000/2001
Sunrise Towne Square	Spruce Grove (Alb.)	111 995	100,0 %	2006
Tamarack Centre	Cranbrook (C.-B.)	290 294	94,5 %	1977
Tide Centre	Fort McMurray (Alb.)	18 206	83,5 %	1992
Uplands Common	Lethbridge (Alb.)	53 392	100,0 %	2003
Victoria Square Shopping Centre	Regina (Sask.)	297 402	96,1 %	1982/1998
Visions Building	Calgary (Alb.)	50 045	100,0 %	1981
Westbank Hub Centre North ³⁾⁴⁾	Westbank / West Kelowna	124 862	97,1 %	2008
Westbank Zellers ⁴⁾	Westbank / West Kelowna	105 670	100,0 %	1995
West Landing Mall	Regina (Sask.)	39 024	100,0 %	1998
Winnipeg Square ⁴⁾⁵⁾	Winnipeg (Man.)	56 975	89,8 %	1979
Woodlands Centre	Fort McMurray (Alb.)	63 426	100,0 %	1997/1998
Total des 53 immeubles		3 687 713	96,6 %	

- 1) L'immeuble Poco Place est principalement un immeuble de détail, mais il comprend d'importants espaces de bureaux. La SLB occupée par les espaces de bureaux n'est pas incluse dans le présent tableau.
- 2) Le portefeuille d'immeubles de détail Ryan comprend quatre immeubles de détail dont la superficie locative s'établit à 110 333 pieds carrés ainsi qu'un bail foncier visant 398 529 pieds carrés conclu avec Home Depot.
- 3) Artis est propriétaire d'une participation de 50 % dans Westbank Hub Centre North.
- 4) Artis a acquis un intérêt à bail dans cet immeuble.
- 5) L'immeuble Winnipeg Square est la galerie marchande adjacente à l'immeuble de bureaux 360 Main Street. Seule la SLB relative au commerce de détail est incluse dans le tableau.

Immeubles industriels

Immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB (en pi ²)	Taux d'occupation	Année de construction/ réaménagement
3M Distribution Facility	Toronto (Ont.)	318 805	100,0 %	2009
201 Westcreek Boulevard	Toronto (Ont.)	301 113	100,0 %	1999
8220 Davies Road	Edmonton (Alb.)	14 230	100,0 %	1977/2004
7499 East Paradise Lane	Phoenix, AZ	98 555	100,0 %	1999
ADT Building	Calgary (Alb.)	30 932	100,0 %	1975
Airdrie Flex-Industrial	Airdrie (Alb.)	27 413	83,7 %	2009

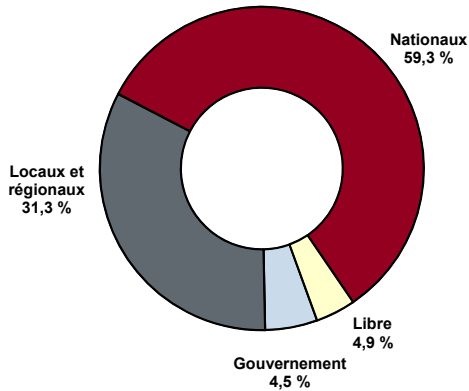
Immeuble	Emplacement	Quote-part de la SLB (en pi²)	Taux d'occupation	Année de construction/ réaménagement
Bower Centre	Red Deer (Alb.)	125 861	94,0 %	1975/1977
Caterpillar Building	Minneapolis, MN	174 901	100,0 %	1974
Cliveden Building ¹⁾	Delta (C.-B.)	69 638	0,0 %	1992/2006-2007
Delta Centre	Edmonton (Alb.)	35 448	100,0 %	1980
Dominion Construction Building	Calgary (Alb.)	17 187	100,0 %	1966
Dunwin Portfolio	Mississauga (Ont.)	157 624	94,4 %	1986-1988
Eastlake I	Calgary (Alb.)	146 135	100,0 %	2008
Fourell Business Park	Edmonton (Alb.)	400 000	100,0 %	2008
Honeywell Building	Calgary (Alb.)	61 847	100,0 %	2000/2006
Horizon II	Calgary (Alb.)	95 542	100,0 %	1981
Keewatin Distribution Centre	Winnipeg (Man.)	201 154	100,0 %	1980/1981
Letourneau Centre	Edmonton (Alb.)	97 743	84,8 %	1977
Maple Leaf Building	Saskatoon (Sask.)	163 418	100,0 %	2008
Mayfield Industrial Plaza	Edmonton (Alb.)	23 501	82,7 %	1969/2004
Maynard Technology Centre	Calgary (Alb.)	153 219	100,0 %	1965/1996/2005
McCall Lake Industrial	Calgary (Alb.)	91 261	100,0 %	1978
Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis ²⁾	Minneapolis, MN	2 137 946	88,1 %	1964-2008
Northview Business Park I	Acheson (Alb.)	158 154	100,0 %	2009
Northview Business Park II	Acheson (Alb.)	107 018	100,0 %	2003
Pepco Building	Nisku (Alb.)	22 659	100,0 %	1977
Plymouth Corporate Campus	Minneapolis, MN	83 917	100,0 %	1979/2004
Sherwood Centre	Edmonton (Alb.)	162 860	100,0 %	1998
Portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg ³⁾	Winnipeg (Man.)	1 559 676	97,8 %	1958-2008
Total des 69 immeubles		7 037 757	94,3 %	

- 1) Artis est propriétaire d'une participation de 50 % du Cliveden Building.
- 2) Le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis représente 14 immeubles industriels.
- 3) Le portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg compte 28 immeubles à vocation industrielle légère et variable situés dans la zone du parc industriel St. James, dans la zone industrielle Omand's Creek, dans le parc industriel Inkster et dans le parc industriel Fort Garry à Winnipeg, au Manitoba.

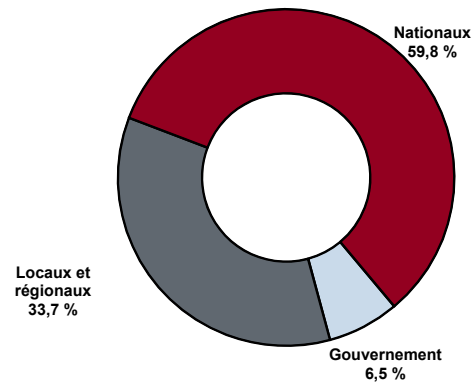
Diversification des locataires

Au 31 décembre 2011, un total de 1 787 locataires occupaient les immeubles du portefeuille d'Artis. Les immeubles comptent un ensemble de locataires diversifié, comprenant une proportion élevée de locataires nationaux, comme suit :

Locataires du portefeuille en fonction de la SLB



Locataires du portefeuille en fonction des recettes brutes

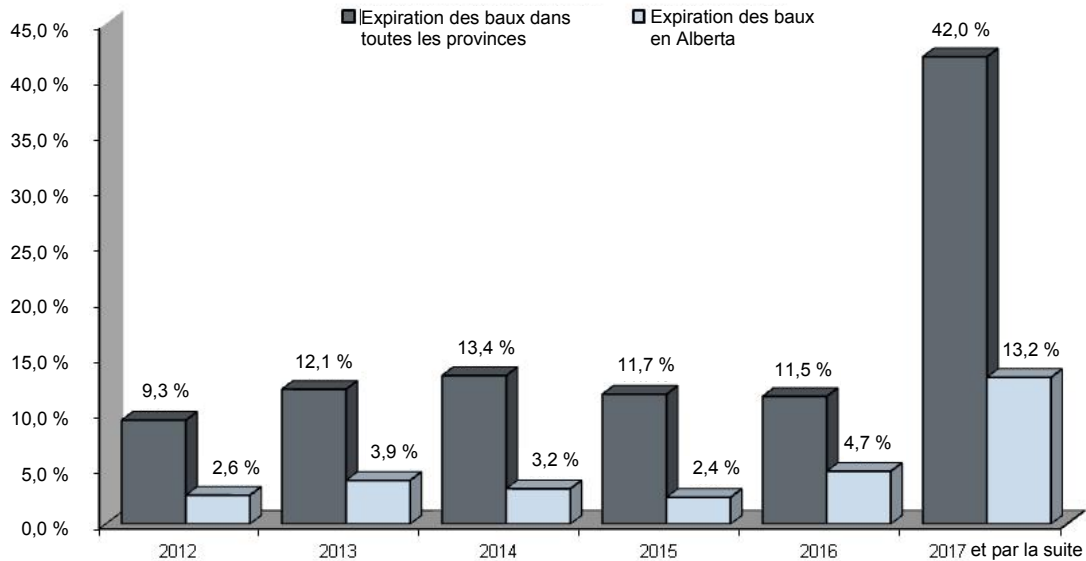


Le tableau suivant présente les dix principaux locataires des immeubles d'Artis, classés selon leur quote-part du loyer brut en date du 31 décembre 2011.

Locataire	Pourcentage du revenu brut total	Pourcentage de la SLB (pi ²)	Moyenne pondérée de la durée du bail
1 Gouvernements provinciaux	3,1 %	2,0 %	3,0
2 MTS Allstream	2,7 %	1,9 %	11,2
3 AMEC Americas Limited	2,7 %	1,2 %	1,7
4 Gouvernement fédéral	2,6 %	1,8 %	3,7
5 TransAlta Corp.	1,6 %	2,0 %	11,4
6 Shoppers Drug Mart	1,2 %	0,8 %	5,1
7 IHS Energy (Canada) Ltd.	1,2 %	0,5 %	5,8
8 Sobeys	1,1 %	1,1 %	9,2
9 PMC Sierra Inc.	1,1 %	0,9 %	4,7
10 Home Depot	1,1 %	0,6 %	7,8
Total	18,4 %	12,8 %	6,9 %

Expiration des baux

Le terme moyen des baux d'Artis jusqu'à l'échéance était de 5,6 ans en date du 31 décembre 2011. Le tableau qui suit présente de façon sommaire, le calendrier d'expiration des baux d'Artis :



Description des immeubles de bureaux

Le texte qui suit est une brève description des immeubles de bureaux détenus par Artis en date du 31 décembre 2011. Sauf indication contraire, les renseignements sont fournis en date du 31 décembre 2011.

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

L'immeuble au 360 Main Street est un immeuble de bureaux de catégorie A construit en 1979 et a été homologué BOMA Best, niveau 3. L'immeuble est situé au cœur du centre-ville de Winnipeg à l'angle de Portage Avenue et de Main Street. L'immeuble est relié au réseau de galeries marchandes souterraines de Winnipeg Square et au réseau de passages piétonniers surélevés reliant les tours de bureaux et les diverses commodités du centre-ville. L'immeuble au 360 Main Street a une superficie locative de 545 468 pieds carrés et son taux d'occupation s'élève à 95,6 %. Les locataires clés sont l'Agence du revenu du Canada, Aikmac Holdings, Chemins de fer Canadien National et le siège social d'Artis Real Estate Investment Trust.

415 Yonge Street, Toronto (Ontario)

L'immeuble au 415 Yonge Street est un immeuble de bureaux de 19 étages d'une superficie de 191 880 pieds carrés situé dans le centre des affaires du centre-ville nord de Toronto, à proximité de l'Université de Toronto, de College Park et d'une station de métro, permettant un accès rapide aux commodités locales. L'immeuble est loué à 99,2 % à une combinaison intéressante de locataires nationaux, régionaux et gouvernementaux, dont l'Université Ryerson et le ministère de la Santé. L'immeuble au 415 Yonge Street est homologué BOMA Best, niveau 3, et compte 133 espaces de stationnement souterrains, ce qui représente un ratio de 0,7 espace par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative, excédant ainsi de beaucoup ce qui est offert par les immeubles concurrents.

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

L'immeuble au 417 – 14th Street est un immeuble de bureaux de catégorie C de quatre étages situé en banlieue qui a été construit à l'origine en 1981 et qui a une superficie locative de 17 517 pieds carrés ainsi qu'un parc de stationnement couvert. L'immeuble est situé dans le quartier de Kensington, à Calgary, un quartier unique et branché doté de plus d'une centaine de boutiques et restaurants. La rue 14th Street NW est également une artère à grande circulation reliée directement au cœur du centre-ville commercial de Calgary. L'immeuble est loué en totalité par Robertson College, en vertu d'un bail d'une durée de 15 ans qui est entré en vigueur le 1^{er} novembre 2006 et qui prévoit des augmentations de loyer au début des sixième et onzième années.

488 Albert Street, Nanaimo (Colombie-Britannique)

L'immeuble au 488 Albert Street est un immeuble de bureaux de catégorie A de deux étages construit à l'origine en 1994, d'une superficie locative de 30 278 pieds carrés. L'immeuble est situé à l'extrémité occidentale du centre-ville de Nanaimo, près des nombreux magasins et restaurants du quartier historique du centre-ville et à quelques minutes de la zone portuaire d'Inner Harbour. Le taux d'occupation de l'immeuble au 488 Albert Street s'élève à 100,0 %, l'immeuble au complet étant loué à différentes divisions de la British Columbia Buildings Corporation.

605 Waterford Park, 605 North Highway 169, Minneapolis, MN, États-Unis

L'immeuble au 605 Waterford Park est un immeuble de bureaux de banlieue de catégorie A d'une superficie de 204 417 pieds carrés situé en banlieue de Minneapolis, au Minnesota. L'immeuble occupe un emplacement stratégique dans le sous-marché des immeubles de bureaux de l'I-394, il offre un excellent accès aux commerces de détail du Waterford Plaza et du Ridgedale Regional Mall et il est situé à 10 minutes à peine du centre des affaires de Minneapolis. L'immeuble au 605 Waterford Park est loué à 88,5 % à plusieurs locataires nationaux et régionaux, dont SHPS, Spanlink, Winmark et U.S. Energy. L'immeuble comprend un total de 770 espaces de stationnement, dont 485 sont situés en surface, 235 sont couverts et 50 sont des espaces intérieurs à l'intention des cadres.

1045 Howe Street, Vancouver (Colombie-Britannique)

L'immeuble situé au 1045 Howe Street est un immeuble de bureaux de catégorie B de neuf étages construit à l'origine en 1974, ayant une superficie locative de 101 224 pieds carrés ainsi qu'un parc de stationnement en surface de deux étages. L'immeuble est situé dans le district sud du centre-ville de Vancouver, à quelques minutes du centre des affaires et de plusieurs autres commodités, y compris le service Canada Skytrain. L'immeuble est loué à 97,8 % à différents locataires nationaux et régionaux.

1165 Kenaston, 1165 Kenaston Street, Ottawa (Ontario)

L'immeuble au 1165 Kenaston est un immeuble industriel combiné à un immeuble de bureaux de deux étages d'une superficie de 180 689 pieds carrés situé à Ottawa, en Ontario. L'immeuble offre un excellent accès au centre-ville ainsi qu'à l'autoroute 117, principale voie de communication à orientation est/ouest d'Ottawa. L'immeuble est entièrement loué à St. Joseph Communications aux termes d'un bail à long terme venant à échéance en 2019 prévoyant des hausses de loyer contractuelles. St. Joseph Communications est la plus grande entreprise de communications fermée au Canada ainsi que le principal fournisseur de solutions entièrement intégrées en matière de communications.

6475 Metral Drive, Nanaimo (Colombie-Britannique)

L'immeuble au 6475 Metral Drive est un immeuble de bureaux de catégorie A de trois étages construit en 1992, d'une superficie locative de 38 151 pieds carrés. L'immeuble est situé dans le secteur commercial régional de Woodgrove à 10 kilomètres au nord-ouest du centre-ville de Nanaimo. L'immeuble est situé à une intersection, profitant ainsi de la circulation, à la fois sur Metral Drive et sur Aulds Road. Le taux d'occupation de l'immeuble au 6475 Metral Drive s'élève à 100,0 %, les principaux locataires étant BCBC Human Resources et Vancouver Island Health Authority.

Birchcliff Energy Building, 630 – 4th Avenue SW, Calgary (Alberta)

L'immeuble Birchcliff Energy est un immeuble de bureaux de catégorie B de cinq étages construit en 1978; d'importantes améliorations ont été apportées aux équipements en 2002, dont un nouveau centre de santé au rez-de-chaussée. L'immeuble possède 47 places de stationnement souterraines et est situé au cœur du centre-ville commercial de Calgary. L'immeuble est également homologué BOMA Best, niveau 1. L'immeuble Birchcliff Energy a une superficie locative de 68 070 pieds carrés dont plus de 86,0 % est loué à Birchcliff Energy, une société d'exploration de pétrole et de gaz cotée en bourse dont les travaux d'exploration et d'aménagement sont concentrés dans la région de l'arche de Peace River en Alberta.

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

L'immeuble Britannia est un immeuble de bureaux de catégorie C de neuf étages situé au centre-ville qui a une superficie locative de 131 589 pieds carrés. L'immeuble a 42 places de stationnement souterraines, sept places de stationnement en surface sur le site et 20 places de stationnement additionnelles dans un terrain de stationnement adjacent situé au 716 – 6th Avenue SW. Situé dans le quartier des bureaux du centre-ouest dans le centre-ville de Calgary, l'immeuble Britannia Building est situé à la fois près du réseau de transport ferroviaire léger et du réseau de passagers piétons intérieurs Plus 15. Le taux d'occupation de l'immeuble est actuellement de 73,5 % avec divers locataires locaux et nationaux, dont Geologic Systems, Kallisto Energy et All West Surveys.

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

L'immeuble Campana Place est un immeuble de bureaux de catégorie B de cinq étages construit à l'origine en 1982 d'une superficie locative de 49 523 pieds carrés et comprenant du stationnement souterrain et du stationnement en surface couvert. L'immeuble est situé dans le quartier de Kensington, à Calgary, un quartier unique et branché doté de plus d'une centaine de boutiques et restaurants. La rue 14th Street NW est également une artère à grande circulation reliée directement au cœur du centre-ville commercial de Calgary. L'immeuble Campana Place est occupé à 93,8 % par divers locataires locaux, régionaux, nationaux et gouvernementaux dont les plus importants sont Kids Cancer Care et Millennium Geomatics.

Cancross Court, 5600 et 5705 Cancross Court, Mississauga (Ontario)

L'immeuble Cancross Court est un complexe de bureaux de catégorie A situé en banlieue qui consiste en deux immeubles construit à l'origine en 1988. Les immeubles ont une superficie locative de 143 877 pieds carrés comportant des ratios de stationnement avantageux dans le marché. L'immeuble Cancross Court est homologué BOMA Best, niveau 3. Les immeubles sont situés dans la partie ouest de la région du Grand Toronto et offrent un accès facile aux principales voies de communication, dont l'autoroute 401. Les deux immeubles de Cancross Court sont entièrement loués, le principal locataire étant HB Group Insurers.

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

L'immeuble Cara Foods est un complexe de bureaux de 100 398 pieds carrés ayant obtenu la certification LEED Argent, qui est situé à Vaughan, en Ontario. La ville de Vaughan fait partie de la région du Grand Toronto, et est l'une des villes à la croissance la plus rapide au Canada. L'immeuble a été construit en 2008 et offre un ratio de stationnement exceptionnel de 4,0 places par tranche de 1 000 pieds carrés d'espace locatif. L'immeuble est entièrement occupé par Cara Operations Ltd. aux termes d'un bail de 20 ans récemment signé, qui vient à échéance en 2028 et qui prévoit des augmentations de loyer aux cinq ans. Cara Operations Ltd. fournit des services de traiteur aux lignes aériennes et exploite différents restaurants, dont Harvey's, Swiss Chalet, Kelsey's et Montana's. Artis possède 50 % de l'immeuble.

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

L'immeuble CDI College Building est un immeuble de bureaux de catégorie C de deux étages d'une superficie locative de 24 300 pieds carrés avec un terrain de stationnement en surface au 266 Main Street. L'immeuble est situé au cœur du centre-ville de Winnipeg, avec accès au réseau de passagers piétons surélevés tout près reliant l'immeuble avec plusieurs commodités commerciales du centre-ville. L'immeuble est actuellement occupé à 100,0 % par CDI College en vertu d'un bail qui expire le 31 mars 2015. CDI College offre des cours de formation en commerce et en technologie axés sur l'emploi à travers le Canada.

Centre 15 Building, 1509 Centre Street SW, Calgary (Alberta)

L'immeuble Centre 15 Building est un immeuble de bureaux de catégorie B de sept étages construit à l'origine en 1982 et qui a fait l'objet d'un aménagement supplémentaire en 1999. L'immeuble a une superficie locative de 76 040 pieds carrés ainsi qu'un parc de stationnement souterrain chauffé de deux étages avec 116 places de stationnement au total. L'immeuble Centre 15 Building est situé dans le quartier Beltline, à Calgary, et on peut facilement se rendre à pied jusqu'aux installations du centre-ville de Calgary. L'immeuble est homologué BOMA

Best, niveau 1, et sont taux d'occupation s'élève actuellement à 96,0 %. Le plus important locataire de l'immeuble est Calgary Health Region qui occupe une superficie de 18 475 pieds carrés en vertu d'un bail à long terme.

Centre 70 Building, 7015 MacLeod Trail SW, Calgary (Alberta)

L'immeuble Centre 70 Building est un immeuble de bureaux de catégorie B de neuf étages construit à l'origine en 1977. L'immeuble a une SLB de 132 329 pieds carrés et environ 15 % de l'immeuble est loué à des locataires de commerces de détail qui fournissent des services à d'autres locataires de l'immeuble. L'immeuble, qui a un total de 308 places de stationnement, dont 194 places de stationnement souterraines, à un coefficient de stationnement de 1:429 pieds carrés. À l'heure actuelle, le taux d'occupation de l'immeuble Centre 70 Building s'élève à 90,9 % et les principaux locataires comprennent CGI (Insurers Advisory Organization Inc.) et le ministère des Infrastructures et du Transport. Artis détient une participation à hauteur de 85 % dans l'immeuble.

Concorde Corporate Centre, 1, 3 et 12 Concorde Gate, Toronto (Ontario)

L'immeuble Concorde Corporate Centre est un complexe de bureaux de catégorie A situé en banlieue qui consiste en trois immeubles construit à l'origine en 1988 d'une superficie locative de 545 503 pieds carrés. L'immeuble est situé dans le centre des affaires Don Mills et Eglinton de Toronto et offre un accès direct à la route Don Valley et un accès facile aux autres principales voies de communication de la région du Grand Toronto. Les trois bâtiments sont homologués BOMA Best, niveau 3, et ont obtenu le prix Earth Award 2009 à titre de complexe de bureaux de banlieue. En 2011, l'immeuble Concorde Corporate Centre a obtenu un certificat d'excellence, puis il a reçu le prix BOMA Toronto TOBY dans la catégorie de complexe de bureaux de banlieue. Le 27 septembre 2011, Concorde a reçu le prix national TOBY, soit le prix le plus prestigieux et complet en son genre dans le domaine de l'immobilier commercial, reconnaissant la qualité des immeubles et récompensant l'excellence dans la gestion des immeubles. L'immeuble Concorde Corporate Centre est loué à 87,3 % par des locataires solidement implantés, dont Home Depot Canada, Sport Alliance of Ontario, TD Bank, ESRI Canada et Deloitte & Touche.

DSI Building, 119-14th Street NW, Minneapolis (Minnesota) États-Unis

Le DSI Building est un immeuble de bureaux de catégorie A situé en banlieue d'une superficie locative de 115 666 pieds carrés construit à l'origine en 2008. L'immeuble est un édifice à la fine pointe de la technologie et est situé dans le « corridor médical », où se concentrent des sociétés de technologie médicale et de biosciences. L'immeuble bénéficie d'un excellent coefficient de stationnement, soit 3,9 places par 1 000 pieds carrés de superficie locative et est entièrement loué par Data Sciences International aux termes d'un bail à long terme prévoyant des augmentations annuelles jusqu'en 2020.

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

L'immeuble EMC est un immeuble de bureaux de catégorie A de trois étages, situé en banlieue, qui a été construit en 1981 et en 1982. L'immeuble bénéficie d'une orientation privilégiée au sud, sur le long de la Calgary Trail, dans le corridor stratégique entre l'aéroport international et le centre-ville d'Edmonton, en Alberta. Cet emplacement offre une exposition intéressante et bon nombre de commodités, dont des restaurants, des entreprises de services et des hôtels. La superficie locative de l'immeuble est de 28 520 pieds carrés, et l'immeuble est occupé à 100,0 % par EMC Corporation, société faisant partie du groupe Fortune 500 aux États-Unis ainsi que du groupe S&P 500 et qui est le principal fournisseur de plate-formes de stockage de données à l'échelle internationale.

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

L'immeuble de la Bourse des grains est un immeuble de bureaux historique de 10 étages qui a été construit à l'origine en 1906 et qui possède une superficie locative de 236 282 pieds carrés. L'immeuble a fait l'objet de travaux de rénovation d'envergure en 2001 et deux autres étages ont été entièrement rénovés en 2007 et en 2008. En 2011, un stationnement de trois étages adjacent à l'immeuble a été aménagé. Le stationnement compte 270 places. Le taux d'occupation de l'immeuble s'élève à 90,9 %, le principal locataire étant le ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux, et environ 38 % de l'immeuble est loué à des locataires gouvernementaux.

Hamilton Building, 395 Main Street, Winnipeg (Manitoba)

L'immeuble Hamilton Building est un immeuble de bureaux de catégorie B de neuf étages; l'immeuble est également un édifice du patrimoine de type I qui a été construit à l'origine en 1918 et complètement réaménagé en 2001 pour les fins du locataire actuel. L'immeuble a une superficie locative de 66 194 pieds carrés et est occupé à 100,0 % par la Ville de Winnipeg en vertu d'un bail à long terme qui prévoit des augmentations périodiques du loyer. L'immeuble Hamilton Building est situé dans le quartier Exchange du centre-ville de Winnipeg, une rue au nord de l'intersection de Portage Avenue et de Main Street, tout près du réseau de galeries marchandes souterraines reliant les principaux bureaux, boutiques, restaurants et commodités du centre-ville de Winnipeg.

Hartford Corporate Plaza, 301 Woods Park Drive, New Hartford (New York) États-Unis

L'immeuble Hartford Corporate Plaza est un immeuble de bureaux de catégorie A de trois étages construit à l'origine en 2008. L'immeuble est situé dans le corridor commercial de l'Interstate-90 et se trouve tout près des principaux marchés de la région métropolitaine nord-est. L'immeuble a une superficie locative de 122 760 pieds carrés et compte une zone non aménagée de 50 000 pieds carrés supplémentaires, qui pourrait être utilisée pour agrandir l'immeuble afin de combler les besoins futurs des locataires. L'immeuble est loué à 100,0 % par Hartford Fire Insurance Company jusqu'en 2018, aux termes d'un bail qui prévoit des augmentations de loyer ponctuelles.

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

L'immeuble Heritage Square est un complexe de bureaux de catégorie A de cinq étages ayant reçu la certification LEED situé en banlieue qui a été construit à l'origine en 1981. L'immeuble a une superficie locative de 313 691 pieds carrés et une grande aire de stationnement en annexe composée d'un parc de stationnement en surface de trois étages et d'un parc de stationnement souterrain d'un étage. L'immeuble est doté d'un atrium intérieur et d'un restaurant de même qu'un centre de santé pour les locataires. L'immeuble est situé à un endroit très achalandé sur MacLeod Trail, une des principales artères de Calgary. Le taux de location de l'immeuble est actuellement de 98,5 %. Les principaux locataires comprennent AMEC et Credit Union Central.

Hillhurst Building, 301– 14th Street NW, Calgary (Alberta)

L'immeuble Hillhurst Building est un immeuble de bureaux de catégorie C de quatre étages situé en banlieue qui a été construit en deux phases (entre 1966 et 1979), d'une superficie locative de 62 882 pieds carrés et comprenant un parc de stationnement souterrain et un parc de stationnement en surface couvert. L'immeuble est situé à une intersection offrant une très bonne visibilité dans le quartier de Kensington, un quartier unique et branché doté de plus d'une centaine de boutiques et restaurants. La rue 14th Street NW est également une artère à grande circulation reliée directement au cœur du centre-ville commercial de Calgary. Le taux d'occupation de l'immeuble Hillhurst s'élève à 88,5 % et les principaux locataires comprennent Servus Credit Union, Calgary Birth Control Association, TYZ Engineering et le ministère des Infrastructures.

Humana Building, 91 Glendale Avenue, Phoenix (Arizona) États-Unis

Le Humana Building est un complexe de bureaux de professionnels de catégorie A de trois étages construit à l'origine en 2007 d'une superficie locative de 106 418 pieds carrés. L'immeuble est situé à Tempe, en Arizona, considéré comme une partie de la région métropolitaine de Phoenix. Il s'agit d'une intersection stratégique du Westgate City Centre, qui comprend l'aréna des Coyotes de Phoenix et le stade des Cardinals de l'Arizona, ainsi que de nombreux services de commerce au détail, de divertissements et de restauration. L'immeuble est loué à 100,0 % à Humana Pharmacy Inc. jusqu'en 2017 aux termes d'un bail prévoyant des augmentations de loyer ponctuelles. L'immeuble est situé sur un site de 403 104 pieds carrés, qui offre une possibilité d'agrandissement futur afin de combler les besoins du locataire.

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

L'immeuble Johnston Terminal est un édifice patrimonial construit à l'origine en 1929 et entièrement remis à neuf en 1993 pour des locataires composés de commerces de détail et de bureaux. L'immeuble est situé sur le site historique de La Fourche, au cœur de Winnipeg. L'immeuble Johnston Terminal a une superficie locative de 73 255 pieds

carrés et son taux d'occupation s'élève à 99,5 %. Les locataires du rez-de-chaussée et du deuxième étage sont des détaillants, notamment Old Spaghetti Factory et Finn McCues. Les troisième et quatrième étages hébergent des locataires d'espaces de bureaux, notamment le gouvernement du Canada et la Caisse de retraite des enseignants.

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

L'immeuble Kincaid Building est un immeuble de bureaux de cinq étages entièrement occupé par Eastman Kodak, qui est situé dans le parc d'affaires Discovery Place à Burnaby, en Colombie-Britannique. L'immeuble a été conçu comme un immeuble de bureaux à vocation variable et à locataire unique et il a une superficie locative de 182 437 pieds carrés qui comprend des bureaux, un entrepôt et des laboratoires. L'immeuble Kincaid Building compte 314 espaces de stationnement souterrain et en surface et présente également une possibilité d'aménagement d'une superficie supplémentaire d'espace à bureaux de 65 000 pieds carrés. L'immeuble Kincaid Building est le siège social canadien d'Eastman Kodak. Eastman Kodak a récemment signé un bail d'une durée de dix ans venant à échéance en 2019, prévoyant une hausse de loyer en 2014. Artis détient une participation de 50 % dans cet immeuble.

Meadowvale Office, 6750 Century Avenue, Mississauga (Ontario)

L'immeuble Meadowvale Office est un immeuble de bureaux de catégorie A nouvellement construit de quatre étages ayant reçu la certification LEED Argent et situé à Mississauga. L'immeuble est situé dans un centre d'immeubles de bureaux bien établi de Meadowvale, offrant un accès avantageux aux principales autoroutes et service de transport en commun. L'immeuble présente également un coefficient de stationnement de 3,6 places par 1 000 pieds carrés de superficie locative. L'immeuble Meadowvale Office a une superficie locative de 99 869 pieds carrés et son taux d'occupation s'élève à 95,1 %. Les principaux locataires comprennent Whirlpool Ltd. Canada et Takeda Canada Inc.

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

L'immeuble Millennium Centre est un immeuble de bureaux de catégorie A de sept étages construit en 2000; deux nouveaux étages y ont été ajoutés en 2008. L'immeuble possède en annexe un parc de stationnement de 348 places de stationnement ainsi qu'un terrain de stationnement en surface avec 30 autres places de stationnement. L'immeuble est situé dans le centre-ville de Red Deer et est le plus récent et le plus important immeuble de bureaux de la ville. L'immeuble Millennium Centre a une superficie locative de 148 745 pieds carrés et est entièrement loué. Le taux d'occupation de l'immeuble s'élève à environ 72,4 %. Les locataires clés comprennent Red Deer College, Investors Group, HSBC Canada et Energy Utilities Board.

Mosaic Office Building, 13830 Circa Crossings Drive, Tampa (Floride) États-Unis

L'immeuble Mosaic Office est un immeuble de bureaux de catégorie A de quatre étages ayant obtenu la certification LEED Or construit en 2009 et ayant une superficie locative de 107 463 pieds carrés. L'immeuble est situé dans une banlieue de Tampa, en Floride, offrant un accès facile à la route 75 et à l'autoroute 301, aux principales artères de Tampa Bay et à d'autres régions de la Floride. L'immeuble est entièrement loué à Mosaic Company jusqu'en 2020 et le bail prévoit des augmentations de loyer annuelles régulières. L'immeuble est assorti de droits d'expansion visant une superficie locative de 11 402 pieds carrés supplémentaires afin de combler les besoins futurs du locataire.

MTS Call Centre, 365 Osborne Street, Winnipeg (Manitoba)

L'immeuble MTS Call Centre est un immeuble de bureaux de catégorie A de deux étages situé en banlieue qui a été construit à l'origine en 2007. Avec 238 places de stationnement asphaltées sur le site, le ratio de stationnement de l'immeuble est de 3,13 espaces par tranche de 1 000 pieds carrés. L'immeuble MTS Call Centre est situé sur la rue Osborne, une importante artère de circulation reliant le centre-ville de Winnipeg. L'immeuble a environ 75 986 pieds carrés de superficie locative et est loué en totalité à MTS Allstream en vertu d'un bail de 20 ans qui expire en 2026.

MTS Place, 333 Main Street et 191 Pioneer Avenue, Winnipeg (Manitoba)

MTS Place est un immeuble de bureaux composé de deux bâtiments, d'une superficie de 274 712 pieds carrés, situé au cœur du quartier financier de Winnipeg, à proximité des principales voies de communication locales et à côté de

l'immeuble 360 Main Street, dont Artis a également la propriété. À l'heure actuelle, le taux d'occupation de l'immeuble s'établit à 97,5 %, et le principal locataire, soit MTS Allstream, occupe environ 89,0 % de l'espace aux termes d'un bail à long terme prévoyant des augmentations de loyer contractuelles. Les deux bâtiments sont homologués BOMA Best, niveau 2, et sont en attente de l'obtention du niveau 3.

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

Le complexe Northwest Centre I & II est un complexe de bureaux de catégorie B situé en banlieue qui consiste en deux immeubles de bureaux, un de quatre étages et l'autre de trois étages. Les immeubles sont reliés par un parc de stationnement souterrain de plusieurs étages avec 145 places de stationnement souterraines et 15 places de stationnement additionnelles dans un terrain de stationnement à niveau situé entre les deux immeubles. Le complexe est situé sur 16th Avenue SW, un tronçon de l'autoroute transcanadienne qui traverse Calgary. Le complexe Northwest Centre I & II a une superficie locative de 77 916 pieds carrés et est actuellement loué à 100,0 %. Komex International en est le plus important locataire.

Poco Place, 2755 Lougheed Hwy, Vancouver (Colombie-Britannique)

Poco Place est composé d'un immeuble de commerces de détail de quatre étages ainsi que d'un immeuble de bureaux de sept étages, construits à l'origine en 1980. L'immeuble de bureaux comporte une superficie locative d'environ 73 189 pieds carrés et est loué à 86,1 % à une combinaison intéressante de locataires nationaux et régionaux, dont le Centre de réadaptation du dos, BDC, Western Institute for the Deaf et HSBC.

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

L'immeuble Production Court est un complexe d'immeubles de bureaux de catégorie A qui consiste en trois immeubles ayant une superficie locative de 297 801 pieds carrés construits à l'origine en 1992. L'immeuble est bien situé sur le point le plus élevé du Lake City Business Centre et son flanc nord offre une vue panoramique. L'immeuble Production Court est situé tout près de stations d'autobus et d'aérotrain et offre d'autres commodités comme un parc de stationnement en élévation fermé de 846 places et une installation de conditionnement physique sur place. L'immeuble est loué à 98,6 % et son principal locataire est PMC Sierra, un fournisseur mondial de solutions pour semi-conducteurs.

Sierra Place, 706 – 7th Avenue SW, Calgary (Alberta)

L'immeuble Sierra Place est un immeuble de bureaux de catégorie C de 10 étages situé au centre-ville, d'une SLB de 89 491 pieds carrés. L'immeuble est situé dans le quartier des bureaux du centre-ouest dans le centre-ville de Calgary avec accès au réseau de passages piétonniers intérieurs Plus 15 et au réseau de transport ferroviaire léger qui passe directement devant l'immeuble. Le taux d'occupation de l'immeuble s'élève actuellement à 86,9 % avec divers locataires, dont les plus importants sont DC Energy Group Inc., ESRI Canada Ltd. et Canadian Discovery Ltd.

Stampede Station, 1331 Macleod Trail SE, Calgary (Alberta)

L'immeuble Stampede Station est un immeuble de bureaux de catégorie AA de 10 étages nouvellement construit situé à Calgary, en Alberta. L'immeuble comporte une superficie locative de 162 502 pieds carrés et occupe un emplacement stratégique dans le quartier des affaires de Calgary, en face du Calgary Stampede and Convention Grounds ainsi que de la station Light Rail Transit. Un droit de premier refus visant l'acquisition de la future phase II du projet, d'une superficie de 315 000 pieds carrés, a également été obtenu. L'immeuble a un excellent ratio de stationnement de 2,0 espaces par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative, soit un ratio supérieur à celui d'immeubles semblables situés dans la zone Beltline ainsi que dans le centre-ville. L'immeuble Stampede Station est entièrement occupé par plusieurs locataires dont la note de crédit est élevée, dont IHS Energy Canada, ATB Financial et Genivar Inc., aux termes de baux à long terme. Des espaces locatifs représentant 55,0 % de la SLB de l'immeuble ont obtenu la certification LEED Or. L'immeuble devrait obtenir la certification LEED Argent au cours de la prochaine année.

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

L'immeuble Stinson Office Park est un immeuble de bureaux d'une superficie de 305 045 pieds carrés qui comprend un parc de stationnement en élévation de 1 703 espaces de stationnement, offrant ainsi un excellent ratio de stationnement de 5,5 espaces par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative. L'immeuble Stinson Office Park est situé dans le sous-marché Midway de Minneapolis/St. Paul. L'immeuble se trouve à un pâté de maisons de l'I-35W ainsi que du Broadway Interchange, offrant ainsi un accès pratique à une artère principale des villes parallèles, en plus d'être à proximité du centre des affaires du centre-ville et de l'Université du Minnesota. L'immeuble Stinson Office Park est occupé à 97,0 % par deux locataires affichant une note de crédit élevée qui ont conclu des baux à long terme venant à échéance en 2017 et en 2021, respectivement, et prévoyant une augmentation de loyer annuelle.

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

Le TransAlta Place est un complexe de bureaux de catégorie A d'une superficie de 336 041 pieds carrés qui consiste en un immeuble de bureaux de 10 étages, un immeuble de bureaux de six étages et un immeuble de bureaux de deux étages. Depuis 2000, le complexe a fait l'objet d'améliorations totalisant plus de 18,0 millions de dollars, dont une salle de conférence de 80 places, un café de style marché et une salle à manger privée. Le complexe est également doté d'un parc de stationnement souterrain à deux niveaux avec 298 places de stationnement et 15 places de stationnement additionnelles en surface qui sont couvertes. Le TransAlta Place est situé dans le quartier Beltline à Calgary, immédiatement au sud du cœur du centre-ville. Le complexe est actuellement loué à hauteur de 100,0 % à TransAlta Corporation en vertu d'un bail à long terme qui expire en 2023. TransAlta Corporation est la plus importante société de commercialisation d'énergie et de production d'énergie non réglementée au Canada.

Two MarketPointe, 4400 – 78th Street West, Minneapolis (Minnesota), États-Unis

L'immeuble Two MarketPointe est un immeuble de bureaux de catégorie A ayant obtenu la certification LEED Or d'une superficie de 249 111 pieds carrés situé à Minneapolis, au Minnesota. L'immeuble comporte un parc de stationnement en élévation de 969 espaces de stationnement, offrant ainsi un excellent ratio de stationnement de 4,0 espaces de stationnement par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative. L'immeuble est situé sur l'I-494, fréquentée chaque jour par 155 000 voitures, ce qui lui donne une exposition intéressante. Parmi les commodités offertes aux locataires, on compte une installation de conditionnement physique, une épicerie fine et un dépanneur, ainsi qu'un bar complet et un restaurant gastronomique. L'immeuble Two MarketPointe a été construit en 2008 et il est actuellement occupé à 81,4 % par une combinaison de locataires nationaux et régionaux dont les baux prévoient des augmentations de loyer annuelles.

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

L'immeuble Union Hills Office Plaza est un immeuble de bureaux certifié Energy Star de trois étages, d'une superficie de 142 773 pieds carrés, situé dans le secteur nord de la ville de Phoenix, en Arizona, et bien visible de l'I-17. L'immeuble est occupé à 95,5 %; son principal locataire, soit l'Université de Phoenix/Apollo Group, occupe 59,5 % de la superficie de l'immeuble aux termes d'un bail à long terme venant à échéance en 2017 et prévoyant des augmentations de loyer contractuelles. L'immeuble Union Hills Office Plaza compte 695 espaces de stationnement en surface, offrant ainsi un excellent ratio de stationnement de 4,9 espaces par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative.

Willingdon Green, 3175 et 3185 Willingdon Green, Burnaby (Colombie-Britannique)

L'immeuble Willingdon Green est un immeuble de bureaux de catégorie A de trois étages situé en banlieue qui a été construit à l'origine en 1985. Avec 67 places de stationnement souterraines et 80 places de stationnement en surface, l'immeuble a un ratio de stationnement de 3,14 espaces par tranche de 1 000 pieds carrés. L'immeuble est situé dans le secteur de Central Burnaby du parc de bureaux de Willingdon Green et est l'un des seuls immeubles dans la région dont le nom apparaît sur les panneaux de signalisation sur la route n° 1. L'immeuble Willingdon Green a une superficie locative de 46 782 pieds carrés et est actuellement loué à 78,9 %; son principal locataire est Centre de réadaptation du dos. Le reste de l'espace a récemment fait l'objet d'un réaménagement afin de répondre aux besoins de nouveaux et de futurs locataires.

Description des immeubles de commerces de détail

Le texte qui suit est une brève description des immeubles de commerces de détail détenus par Artis en date du 31 décembre 2011. Sauf indication contraire, les renseignements sont fournis en date du 31 décembre 2011.

100 Signal Road, Fort McMurray (Alberta)

L'immeuble au 100 Signal Road est un immeuble de commerces de détail d'un seul étage construit à l'origine en 1988 et comprenant environ 40 places de stationnement en surface. L'immeuble est situé dans le quartier de Thickwood Heights à Fort McMurray, en face d'un Safeway, de nouveau concept. L'immeuble au 100 Signal Road a une superficie locative de 14 000 pieds carrés et est actuellement occupé à 100,0 % par deux locataires.

2190 McGillivray Cineplex, 2190 McGillivray Boulevard, Winnipeg (Manitoba)

L'immeuble McGillivray Cineplex est un complexe de salles de cinéma d'une superficie de 42 725 pieds carrés situé dans la zone de vente au détail en croissance Kenaston de Winnipeg, au Manitoba. L'immeuble est loué à Cineplex jusqu'en 2026. Des travaux d'aménagement sont en cours pour un espace de 18 582 pieds carrés destiné à Shoppers Drug Mart, avec qui Artis a conclu une offre de bail visant un bail de 20 ans. L'aménagement devrait être terminé d'ici l'été 2012.

6461 Metral Drive, Nanaimo (Colombie-Britannique)

L'immeuble au 6461 Metral Drive est un immeuble de commerces de détail d'un étage construit en 1999. Il se trouve dans la zone commerciale régionale Woodgrove de Nanaimo, faisant partie du principal carrefour commercial de la partie nord de Nanaimo. L'immeuble a une superficie locative de 53 953 pieds carrés et est loué à 40,9 % par United Furniture Warehouse.

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

Le centre commercial Aulds Corner est un lotissement d'un immeuble de commerces de détail de deux étages et de trois immeubles de commerces de détail autonomes qui ont été construits entre 1997 et 2000 et qui ont tous obtenu la certification LEED. Les immeubles sont situés dans le secteur commercial régional de Woodgrove à 10 kilomètres au nord-ouest du centre-ville de Nanaimo. Le lotissement est situé à une intersection, profitant ainsi de la circulation à la fois sur Metral Drive et sur Aulds Road. Dans l'ensemble, la superficie locative des immeubles s'élève à 36 380 pieds carrés et leur taux d'occupation s'élève à 100,0 %. Les locataires clés sont le ministère du Travail et des services aux citoyens et HSBC.

Best Buy Hutchinson, 1350 Highway 15, Hutchinson, Scott County (Minnesota), États-Unis

L'immeuble Best Buy Hutchinson fait partie du County Fair Marketplace Shopping Centre de Hutchinson, au Minnesota. L'immeuble occupe un emplacement stratégique dans la zone du commerce de détail de la ville, à proximité du centre commercial Hutchinson, d'un magasin Walmart et de nombreuses autres commodités relevant du commerce de détail. À l'heure actuelle, l'immeuble est entièrement loué à Best Buy et comporte un locataire pilier indépendant, Target.

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

Le centre commercial Brick Centre est un lotissement de commerces de détail qui consiste en deux immeubles dont l'aménagement a été réalisé en 2003 et en 2006. Il est situé à l'extrémité occidentale de la ville de Grande Prairie dans le mégacentre qui a été aménagé récemment. Ce mégacentre a comme locataire Home Depot, alors que le mégacentre Gateway, qui est adjacent, a comme locataires plusieurs autres chaînes nationales, notamment Walmart, Future Shop, London Drugs et Staples. Le lotissement a une superficie locative de 46 313 pieds carrés et est occupé à 100,0 % par The Brick, Canadian Western Bank et Nevada Bob's Golf en vertu de baux à long terme.

Cambridge Retail Centre, 205 Taft Street North, Cambridge, Isanti County (Minnesota), États-Unis

L'immeuble The Office Max, situé dans le Cambridge Retail Centre, a une superficie locative de 14 200 pieds carrés et est situé dans une banlieue de Minneapolis, au Minnesota. Le centre commercial est entièrement loué à Office Max et a Target comme locataire pilier indépendant. L'immeuble est bien situé et tire parti de la circulation abondante du secteur.

Canarama Mall, 7 Assiniboine Drive, Saskatoon (Saskatchewan)

Le centre commercial Canarama Mall est un centre de commerces de détail à construction ouverte qui consiste en quatre immeubles construits par étapes entre 1971 et 1989 et qui ont fait l'objet de travaux de réaménagement d'envergure entre 2003 et 2005. Le centre commercial est bien situé à une intersection, offrant une grande visibilité ainsi qu'un accès facile à partir de Circle Drive, d'Assiniboine Drive et de Warman Road, trois principales artères de Saskatoon. Le centre commercial Canarama Mall a une superficie locative de 65 916 pieds carrés, son taux d'occupation s'élève à 100,0 % et les locataires piliers sont OK Economy (Extra) Foods et un Shoppers Drug Mart, de nouveau concept. Les autres locataires clés comprennent The Running Room, Saskatchewan Credit Union et Tim Hortons.

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

Le centre commercial Capital City Centre est un lotissement de commerces de détail qui consiste en six immeubles situé sur une artère à grande circulation de Regina, soit Victoria Avenue (l'autoroute transcanadienne) et qui a comme pôle d'attraction un magasin Home Depot. La construction des six immeubles s'est échelonnée de 1998 à 2003. Ensemble, les immeubles ont une superficie locative de 44 208 pieds carrés et ils sont occupés à 100,0 % par des locataires nationaux et régionaux, notamment Future Shop, Earl's et la Banque de Montréal.

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

Le centre commercial Circle 8 Centre consiste en trois immeubles de commerces de détail autonomes qui ont été construits entre 1991 et 1993 et en une grande librairie McNally Robinson de deux étages avec en annexe un centre commercial linéaire. L'édifice hébergeant la librairie a été construit à l'origine en 1977 et a été entièrement réaménagé en 1998 pour son utilisation actuelle alors que le centre linéaire en annexe a été ajouté en 1990. Le centre commercial est situé à l'angle de Circle Drive et 8th Street East, une importante artère de circulation et de commerce à Saskatoon et il possède un vaste parc de stationnement avec un coefficient de 5,4 places de stationnement pour chaque 1 000 pieds carrés de superficie locative. Le centre commercial Circle 8 Centre a une SLB de 77 212 pieds carrés et son taux d'occupation s'élève actuellement à 100,0 %. Parmi les autres locataires clés, on compte Liquor Board of Saskatchewan, la Banque Canadienne Impériale de Commerce, CitiFinancière et Moxie's Restaurant and Bar.

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

Le centre commercial Clareview Town Centre est un lotissement de commerces de détail qui consiste en trois immeubles construits à l'origine en 1997. Le centre commercial a 405 places de stationnement, soit un excellent coefficient de stationnement de 7,25 places de stationnement pour chaque 1 000 pieds carrés de superficie locative, ainsi que 321 places de stationnement additionnelles qui sont partagées avec les commerces adjacents, à savoir Future Shop, Marks Work Warehouse et Rogers Video. Le centre commercial a façade sur 137th Avenue, une importante artère de circulation à Edmonton reliée à Yellowhead Trail. Clareview Town Centre a une superficie locative de 55 900 pieds carrés et a actuellement un taux d'occupation de 100,0 %. Les locataires piliers du centre commercial sont Empire Theatre et XS Cargo et les autres détaillants d'envergure nationale comprennent Sleep Country, Burger King et Ultracuts.

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

Le centre commercial Delta Shoppers Mall est un centre commercial linéaire composé de cinq immeubles qui a été construit à l'origine comme un centre commercial fermé en 1972 et qui a été entièrement réaménagé en 2004 en sa forme actuelle. Le centre commercial possède 340 places de stationnement en surface et partage 775 places de stationnement additionnelles avec le magasin Superstore qui sert de pôle d'attraction pour le centre commercial. Le

centre commercial est situé sur Scott Road, un important corridor commercial et la principale artère de circulation nord-sud entre Delta et Surrey, en Colombie-Britannique. Le centre commercial Delta Shoppers Mall a une superficie locative brute de 74 696 pieds carrés et son taux d'occupation s'élève à 98,6 %. Les locataires clés comprennent JYSK, TD Canada Trust, One 20 Liquor Store et One 20 Pub & Grill.

Eagle Ridge Corner, Eagle Ridge Gate et Loutit Road, Fort McMurray (Alberta)

L'immeuble Eagle Ridge Corner est un immeuble commercial d'une superficie de 12 654 pieds carrés construit en 2009 et situé dans le quartier résidentiel Eagle Ridge du lotissement Timberlea de Fort McMurray, qui regroupe 29 % de la population de la ville. L'immeuble est situé à proximité de la Confederation Way, qui mène à l'autoroute N° 63 et à tous les services de Fort McMurray et qui donne accès à tous les autres centres commerciaux, résidentiels et industriels du centre-ville. L'immeuble est loué à 100,0 % par des locataires nationaux et régionaux réputés.

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

Le centre commercial East Landing Mall est un centre commercial linéaire composé de deux immeubles qui a été construit en 1996. Le centre commercial est situé à l'intersection sud-est de Quance Street et de University Park Drive, un important secteur commercial de Regina. Le centre commercial East Landing Mall a une superficie locative brute de 40 937 pieds carrés et son taux d'occupation s'élève à 86,3 %. Le locataire pilier du centre commercial est un restaurant Pizza Hut autonome.

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

Le centre commercial East Landing Plaza est un lotissement de commerces de détail qui consiste en deux immeubles construits en 1997. Le centre commercial est situé à un pâté de rues de Victoria Avenue (l'autoroute transcanadienne) à l'intersection de Quance Street et University Park Drive, un important secteur commercial de Regina. Le centre commercial a une superficie locative de 24 216 pieds carrés et il est occupé à 87,2% par un mélange de locataires locaux et nationaux.

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

L'immeuble Edson Shoppers est un immeuble de commerces de détail d'un étage qui a été construit en 2007 et qui est situé tout près d'un magasin IGA Garden Market existant. L'immeuble comprend également une portion excédentaire de terrain à l'extrémité sud-ouest du site, qui est occupée par un restaurant Tim Hortons autonome. L'immeuble est situé sur 2nd Avenue dans le secteur commercial d'Edson. L'immeuble comprend 20 390 pieds carrés de superficie locative et est entièrement loué par Shoppers Drug Mart et Liquor Depot.

Estevan Sobeys, 440 King Street, Estevan (Saskatchewan)

L'immeuble Estevan Sobeys est un immeuble de commerces de détail à locataire unique qui a été construit en 2002 à proximité d'un centre commercial communautaire existant. L'immeuble est situé sur King Street dans un secteur commercial et résidentiel établi d'Estevan. L'immeuble a une superficie locative de 38 110 pieds carrés et est entièrement loué à Sobeys en vertu d'un contrat à long terme qui expire en 2022.

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

Le centre commercial Fleet Street Crossing est un lotissement de commerces de détail qui consiste en trois immeubles, dont un immeuble de deux étages construit à l'origine en 1976 et agrandi en 2000, et deux immeubles d'un étage construits en 2000 et 2001. Le centre commercial Fleet Street Crossing bénéficie d'une grande visibilité à partir de Victoria Avenue, une importante artère à circulation élevée. Le centre commercial a une surface totale de location de 37 736 pieds carrés et est occupé à 96,7 % par plusieurs locataires nationaux, notamment Arby's, Domino's Pizza, Culligan of Canada et CitiFinancière.

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

L'immeuble Furniture Pluss est un immeuble de commerces de détail de deux étages ayant une superficie locative de 21 490 pieds carrés et construit à l'origine en 1977, auquel une annexe a été ajoutée en 2002. L'immeuble est situé à Fort McMurray, en Alberta, à côté du Northern Lights Shopping Centre I & II, qui est également la propriété d'Artis. L'immeuble est loué en totalité par différents locataires régionaux et locaux, dont Marks Work Warehouse et Furniture Pluss.

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

Le mégacentre Gateway Power Centre est un lotissement de commerces de détail ouvert comprenant un Peavey Mart autonome construit en 1999 et un immeuble de commerces de détail pour plusieurs locataires construit en 1998. Ensemble, les immeubles ont une superficie locative de 61 279 pieds carrés. Le mégacentre Gateway fait partie d'un plus grand mégacentre commercial et London Drugs, Walmart et Save-On Foods servent de pôle d'attraction. L'immeuble de commerces de détail est occupé à 94,4 % par divers locataires, dont Postes Canada et M & M Meats et son locataire pilier est un magasin Wholesale Sports.

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

Le Grande Prairie Power Centre est un centre de commerces de détail à aire ouverte de catégorie A d'une superficie de 139 981 pieds carrés construit à l'origine entre 2008 et 2009. L'immeuble est situé dans le Central West Business Park et comporte un excellent ratio de stationnement, soit 4,5 places par 1 000 pieds carrés de superficie locative. L'immeuble est loué à 97,7 % à des locataires nationaux réputés, comme Mark's Work Warehouse, Ernie's Sports, Petsmart, CIBC, Scotiabank et Best Buy.

Home Depot Richfield, 6301 Richfield Parkway, Richfield, Hennepin County (Minnesota), États-Unis

Le magasin Home Depot est situé dans l'immeuble Cedar Point Commons, projet de réaménagement de 30 acres qui comprend un espace de vente au détail d'une superficie d'environ 350 000 pieds carrés composé d'un Super Target, de restaurants complets, d'une banque et de trois immeubles de détail à locataires multiples. Le centre de détail occupe un emplacement dominant au sud de l'intersection de Highway 62 et de Cedar Avenue (Highway 77) à Richfield, au Minnesota. Le projet offre des services à la zone peuleuse de South Minneapolis, attire une grande population pendant la journée et attire et permet de répondre aux besoins de visiteurs arrivant de l'aéroport de Minneapolis. Artis possède le bail foncier conclu avec Home Depot visant une superficie de 398 529 pieds carrés.

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

Le centre commercial Horizon Heights est un centre commercial de quartier composé de cinq immeubles qui a été construit à l'origine en 1985 et qui a fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 2000. Un Tim Hortons autonome a été ajouté en 2007. Le centre commercial est situé sur 32nd Avenue NE qui est reliée à la fois à Deerfoot Trail et à Barlow Trail, deux principales artères de Calgary. Le centre commercial Horizon Heights a comme pôle d'attraction un magasin Safeway en plus d'être situé à proximité d'autres détaillants d'envergure nationale, dont London Drugs et Sobeys et près du Peter Lougheed Regional Hospital. Le centre commercial Horizon Heights a une superficie locative de 73 515 pieds carrés et son taux d'occupation s'élève actuellement à 91,2 %. Outre les trois plus importants locataires, à savoir Dollarama, L'Armée du Salut du Canada et Automotive Village Northwest, le centre commercial Horizon Heights a aussi d'autres locataires d'envergure nationale comme la Banque de Nouvelle-Écosse, Bulk Barn, Quizno's et RTO Rentown.

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

Le King Edward Centre est un centre de bureaux et de commerces de détail à usage mixte qui bénéficie d'une exposition à partir d'un viaduc de l'autoroute transcanadienne. Le centre comprend trois immeubles autonomes totalisant 81 647 pieds carrés de superficie locative dont 18 586 pieds carrés sont destinés à de l'espace de bureaux alors que le solde de 63 061 pieds carrés est utilisé par des locataires de commerces de détail. Le centre a un coefficient de

stationnement de 4,41 places de stationnement pour chaque 1 000 pieds carrés de superficie locative. Le King Edward Centre est loué à 97,8 %, les locataires principaux étant Winners Apparel, Mark's Work Warehouse et Princess Auto.

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

Le centre Liberton Square est un centre de commerces de détail composé de trois immeubles, l'immeuble originel ayant été construit en 1974 et entièrement rénové en 2003, alors que les deux autres immeubles ont été ajoutés en 1998 et 1999. Le centre commercial est situé dans la ville de St. Albert, la cinquième ville en importance de l'Alberta, qui se trouve à environ 20 minutes de route du centre-ville d'Edmonton. Le centre commercial Liberton Square a une surface totale de location de 20 743 pieds carrés et son taux d'occupation s'élève actuellement à 100,0 %. Les locataires clés comprennent ARTEAM Realty (Royal LePage), Ronald Beauchamp Professional Corp. et CitiFinancière.

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

L'immeuble Moose Jaw Sobeys est un immeuble de commerces de détail à locataire unique construit à l'origine en 2002. L'immeuble est situé sur Thatcher Drive dans un secteur commercial et résidentiel de Moose Jaw en pleine croissance. L'immeuble a une superficie locative de 38 127 pieds carrés et est loué en totalité à Sobeys en vertu d'un bail à long terme qui expire en 2022.

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

Le centre commercial North City Centre est un lotissement de commerces de détail composé de deux immeubles qui a été construit en 1984 et a fait l'objet d'un réaménagement important en 2004 afin de recevoir trois grandes surfaces minimarge. Le centre commercial compte 556 places de stationnement, offrant un coefficient de 5,42 places de stationnement pour chaque 1 000 pieds carrés de superficie locative. Le North City Centre a sa façade sur 137th Avenue, une importante artère de circulation à Edmonton. Le centre commercial North City Centre a une superficie locative de 108 738 pieds carrés et son taux d'occupation s'élève à 97,8 %, dont plus de 95 % de l'espace est loué à des locataires nationaux comme Old Navy, JYSK, Staples et la Banque Scotia. Le site a une superficie de plus de 10 acres et a fait l'objet d'une amélioration par l'aménagement d'un immeuble de bureaux de 20 000 pieds carrés dont la construction a pris fin à l'été 2011.

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

Le centre commercial Northern Lights Shopping Centre Phase I est un lotissement de commerces de détail composé de quatre immeubles d'un étage qui a été construit en 1998. Le centre commercial est situé dans le quartier de Lower Townsite à Fort McMurray et un magasin Safeway lui sert de pôle d'attraction. Le centre commercial Northern Lights Shopping Centre Phase I a une surface totale de location de 18 350 pieds carrés et il est actuellement occupé à 100,0 %. Plus de 70 % du centre commercial est loué à des locataires nationaux, notamment la Banque de Nouvelle-Écosse et Rogers Video.

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

Le centre commercial Northern Lights Shopping Centre Phase II est composé de trois immeubles de commerces de détail d'un étage qui ont été construits à l'origine en 1997. Le centre commercial est situé dans le quartier de Lower Townsite à Fort McMurray et un magasin Safeway lui sert de pôle d'attraction. Le centre commercial a une superficie locative de 30 743 pieds carrés et son taux d'occupation s'élève à 100,0 %. Plus de 75 % du centre commercial est loué à des locataires nationaux, notamment Moxie's Restaurants, Reitman's et Warehouse One.

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

Le Pembina Village Shopping Centre est un centre de commerces de détail à aire ouverte de 132 259 pieds carrés qui se compose de sept immeubles initialement construits par phases de 1985 à 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 Pembina Village Shopping Centre est occupé en totalité par un éventail de locataires de qualité, dont Winners, JYSK, Penningtons et Applebee's.

Poco Place, 2755 Lougheed Hwy, Vancouver (Colombie-Britannique)

L'immeuble Poco Place se compose d'un centre commercial de quatre étages et d'un immeuble de bureaux de sept étages construits à l'origine en 1980. L'immeuble est situé dans le cœur du quartier Coquitlam Town Centre, l'une des plus importantes zones de commerces au détail de la grande région de Vancouver. La superficie de l'immeuble attribuée au commerce de détail s'établit à 90 655 pieds carrés et est loué à 99,3 % principalement par des locataires nationaux, dont Michaels, Sport Mart, Pier 1 Imports, HSBC, Planet Organic, IHOP et TD Canada Trust.

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

Le centre commercial Reenders Square est un centre commercial linéaire composé de trois immeubles d'un étage construit en 1998 dont le locataire pilier est un magasin d'alimentation. Le centre commercial est situé sur Lagimodière Boulevard, une artère de grande circulation à Winnipeg et il fait partie d'un « mégacentre commercial » ayant comme locataire pilier Kildonan Place, l'un des plus grands centres commerciaux régionaux de Winnipeg. Le centre commercial Reenders Square a une surface totale de location de 65 754 pieds carrés et son taux d'occupation s'élève à 86,3 %. Le centre commercial a comme locataire pilier un magasin Sobeys en vertu d'un bail à long terme, et un centre de rénovation RONA, de nouveau concept, sert de pôle d'attraction. Les autres locataires clés comprennent Subway, Pet Valu Canada et CitiFinancière.

Savage Crossings, 14351 Highway 13 South, Savage, Scott County (Minnesota), États-Unis

L'immeuble Savage Crossings fait partie d'un centre commercial de 230 000 pieds carrés, dont le locataire pilier indépendant est un magasin Super Target, et qui est situé en banlieue de Minneapolis, au Minnesota. La ville de Savage, qui se trouve dans le comté de Scott, affiche l'une des plus fortes croissances de la région métropolitaines des villes jumelles. Les magasins Super Target et Office Max ont choisi ce carrefour de choix des marchés de Savage, de Prior Lake et de Jackson Township. Deux carrefours à feux permettent d'accéder facilement au projet. À l'heure actuelle, l'immeuble est loué à 100,0 %, et plus de 80 % de sa superficie est louée à Office Max.

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

Le centre commercial Sears Centre est un centre commercial linéaire d'un seul immeuble construit à l'origine en 1994 et qui a fait l'objet d'importants travaux d'amélioration entre 2008 et 2009. Le site, qui comprend plus de 12 acres de terrain, offre des possibilités pour une expansion future. Le centre commercial est situé à proximité d'un magasin Superstore et du centre commercial Prairie Mall, ce qui attire une clientèle additionnelle. Le centre commercial a 130 797 pieds carrés de superficie locative et son taux d'occupation s'élève à 100,0 %. Son locataire pilier est Sears Canada et il y a divers autres locataires nationaux et locaux, dont Harley Davidson.

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

Le centre commercial Shoppers Landmark Centre est un centre de commerces de détail composé de trois immeubles construit à l'origine en 2003. Le centre commercial occupe un site d'une grande visibilité, se trouvant sur Albert Street dans le principal secteur commercial de Regina. Le centre commercial Shoppers Landmark Centre a une superficie locative de 48 834 pieds carrés, son taux d'occupation s'élève à 100,0 % et son locataire pilier est un Shoppers Drug Mart, de nouveau concept. Les autres locataires d'envergure comprennent la Banque de Nouvelle-Écosse et Quizno's.

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

Le Signal Centre est un lotissement de commerces de détail composé de quatre immeubles autonomes qui ont été construits entre 1999 et 2006. Un des immeubles est une clinique de soins de santé de deux étages, alors que les trois autres immeubles sont tous des bâtiments d'un seul étage. Le Signal Centre est situé dans le quartier de Thickwood Heights à Fort McMurray directement en face du centre commercial Woodlands Shopping Centre. Le Signal Centre a une superficie locative de 14 797 pieds carrés et est actuellement occupé à 100,0 %, le principal locataire étant Northern Lights Health Region.

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

Le Southview Centre est un centre de commerces de détail ouvert d'un seul étage composé d'un principal lotissement pour grandes surfaces et de deux aires séparées autonomes. Le centre commercial a été considérablement réaménagé en 2000 et des travaux d'agrandissement ont été complétés en 2002 et les aires autonomes ont été ajoutées en 1999 et en 2004. L'emplacement, qui comprend plus de 15 acres de terrain, possède un parc de stationnement recouvert d'asphalte avec 711 places de stationnement, de sorte que le centre commercial a un coefficient de stationnement de 4,31 places de stationnement pour chaque 1 000 pieds carrés de superficie locative. Le centre commercial a façade à la fois sur 13th Avenue et Southview Drive, deux des principales artères dans ce quartier de la ville et il se trouve à quelques minutes de l'autoroute transcanadienne. Le centre commercial Southview Centre a une superficie locative de 162 062 pieds carrés et son taux d'occupation s'élève à 97,2 %, la quasi-totalité des locataires étant d'envergure nationale, notamment The Brick, London Drugs, Winners, JYSK, Michaels, Reitmans, Giant Tiger, Tim Hortons et Banque TD.

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

Le centre commercial Southwood Corner est un centre de commerces de détail ouvert composé de cinq immeubles qui a été construit à l'origine en 1964 et qui a fait l'objet d'un ajout réalisé en 1992 et de travaux de réaménagement partiels en 2000. Le centre commercial est situé sur un terrain de plus de 8 acres et compte 495 places de stationnement en surface. Le centre commercial est situé à l'intersection d'Elbow Drive et de Southland Drive, un peu à l'ouest de MacLeod Trail, un important corridor commercial. Le centre commercial Southwood Corner a 122 334 pieds carrés de superficie locative et son taux d'occupation s'élève actuellement à 98,3 %. Les locataires comprennent des détaillants bien connus comme Fabricland, Tim Hortons, la Banque de Montréal et Rogers Video, ainsi que la province de l'Alberta.

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

Le centre commercial Strathcona Shoppers Centre est un immeuble de commerces de détail d'un étage et à locataire unique construit à l'origine en 2004. Le centre commercial est situé sur Broad Street, une des principales artères de circulation à Regina et se trouve tout près du Regina General Hospital et de plusieurs quartiers résidentiels établis. Le centre commercial a une superficie locative de 21 910 pieds carrés et est occupé en totalité par Shoppers Drug Mart en vertu d'un bail à long terme.

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

L'immeuble St. Vital Square est un centre de commerces au détail ouvert de catégorie A composé de six édifices construits à l'origine en 1986. L'immeuble est situé en face du St. Vital Centre, l'un des plus importants centres commerciaux régionaux de Winnipeg et un élément important du commerce au détail de la ville. L'immeuble a une superficie locative de 116 353 pieds carrés et est occupé à 99,1 % par un éventail de locataires réputés, dont Mark's Work Warehouse, Pier 1 Imports, Shoppers Drug Mart, Moore's Clothing et une succursale de la Manitoba Liquor Commission.

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

Le centre commercial Sunridge Home Outfitters Centre est un immeuble de commerces de détail d'un étage construit à l'origine en 2000. L'immeuble comporte 230 places de stationnement en surface pour un coefficient de 4,51 places de stationnement pour chaque 1 000 pieds carrés de superficie locative et il est situé dans le parc commercial de Sunridge dans le nord-est de Calgary. Ce site offre une exposition directe à 16th Avenue (l'autoroute transcanadienne) et fait partie d'un important « nœud de centres de grandes surfaces » qui comprend des détaillants d'envergure nationale comme Winners, Best Buy et RONA, de même que plusieurs importants centres commerciaux, en particulier Sunridge Mall et Sunridge Spectrum Shopping Centre. Le centre a une superficie locative de 50 905 pieds carrés et est entièrement loué. Son locataire pilier est Home Outfitters, une division de la Compagnie de la Baie d'Hudson.

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

Le complexe Sunridge Spectrum est un complexe de centres de grandes surfaces de catégorie A construit entre 2000 et 2001. Le complexe de commerces de détail est composé de huit immeubles d'un étage et possède 1 240 places de stationnement en surface pour un coefficient de 9,61 places de stationnement pour chaque 1 000 pieds carrés de superficie locative. Le complexe est situé à l'angle de Sunridge Boulevard et de 32nd Street et est tout près du centre commercial Sunridge Mall, un important centre commercial régional fermé et d'autres commerces de détail renommés comme Costco, Best Buy et RONA. Le complexe Sunridge Spectrum a 129 471 pieds de superficie locative et son taux d'occupation est actuellement de 99,2 %. Le locataire pilier du complexe est un cinéma Cineplex Odeon et il y a plusieurs autres locataires d'envergure nationale, dont Chapters, la Banque de Montréal, Montana's et East Side Mario's.

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

L'immeuble Sunrise Towne Square est un immeuble de commerces de détail à aire ouverte de catégorie A de 111 995 pieds carrés construit à l'origine en 2006. L'immeuble est situé tout près d'un méga centre commercial existant et son locataire pilier est un RONA et a pour pôle d'attraction un Walmart. L'immeuble est entièrement loué par différents locataires nationaux et régionaux, dont CitiFinancière, Dollarama et Pet Pro's.

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

L'immeuble Tamarack Centre constitue une destination de choix pour le magasinage à Cranbrook, en Colombie-Britannique. La ville de Cranbrook représente la plus vaste communauté urbaine du sud-est de la Colombie-Britannique. L'économie de cette région repose sur la foresterie, les mines, l'industrie manufacturière, le tourisme, le commerce et le transport. L'immeuble est un centre commercial fermé construit à l'origine en 1977 et ayant une superficie locative de 290 294 pieds carrés. Le centre est loué à 94,5 % par des locataires nationaux, dont Target, Winners, Shoppers Drug Mart et Staples.

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

Le centre commercial Tide Centre est un lotissement de commerces de détail composé de trois immeubles qui a été construit à l'origine 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 Centre a une superficie locative de 18 206 pieds carrés et il est actuellement loué à 83,5 % à divers locataires nationaux et locaux, dont Cloverdale Paint et Mac's Convenience Store.

Union Crossings, 1417 et 1425 7th Street East, Monticello, Wright County (Minnesota), États-Unis

L'immeuble Union Crossings est un centre commercial communautaire d'une superficie de 48 389 pieds carrés dont les locataires piliers indépendants sont des magasins Super Target et Home Depot. L'immeuble est situé de façon à être bien visible de l'I-94, le long de l'un des principaux corridors résidentiels en croissance du Minnesota. L'immeuble est loué à 89,0 % à bon nombre de locataires nationaux et régionaux, dont Office Max, PetSmart et Caribou Coffee.

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

L'immeuble Uplands Common est un centre commercial composé de trois immeubles construits à l'origine en 2003 dont le locataire pilier est un magasin d'alimentation. L'immeuble a une superficie locative de 53 392 pieds carrés et comporte un excellent ratio de stationnement, soit 4,1 places par 1 000 pieds carrés d'espace locatif. L'immeuble Uplands Common est loué en totalité par différents locataires locaux et nationaux, dont le locataire pilier est un Sobeys de nouveau format aux termes d'un bail à long terme expirant en 2023.

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

L'immeuble Victoria Square Shopping Centre est un centre commercial fermé régional qui occupe un emplacement de choix à l'angle de Ring Road et de Victoria Avenue (soit l'autoroute transcanadienne) à Regina, en Saskatchewan. L'immeuble Victoria Square est l'un des principaux centres commerciaux régionaux de Regina et fait partie d'une zone de commerces de détail établie, à proximité de Costco, de Home Depot et de nombreux autres détaillants nationaux. Le centre est loué à 96,1 % par une combinaison de locataires nationaux et régionaux, dont La Banque TD, Shoppers Drug Mart, Sport Chek et Safeway.

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

L'immeuble Visions Electronics Building est un immeuble de commerces de détail de catégorie A d'une superficie de 50 045 pieds carrés situé sur un terrain de 2,97 acres construit à l'origine en 1981. L'immeuble est situé au nord-est de Calgary, le long du corridor commercial très achalandé de la 32nd Avenue NE. L'immeuble est occupé en totalité par Ashley Furniture et par Visions Electronics, dont les baux à long terme prévoient des hausses et viennent à échéance en 2019 et en 2020, respectivement.

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

L'immeuble Westbank Hub Centre North est un centre commercial à aire ouverte de catégorie A d'une superficie de 249 724 pieds carrés construit à l'origine en 2008. L'immeuble est situé sur un terrain de 22,98 acres présentant une possibilité d'aménagement d'espaces de commerces de détail supplémentaire de 15 000 pieds carrés. L'immeuble offre également un excellent ratio de stationnement, soit 4,9 places par 1 000 pieds carrés. L'immeuble Westbank Hub Centre North est occupé à 97,1 % par des locataires nationaux réputés, dont Walmart, London Drugs, Reitmans, CIBC et HSBC. Artis est propriétaire d'une participation de 50 % de l'intérêt à bail dans cet immeuble.

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

L'immeuble Westbank Zellers est un immeuble de commerces de détail d'une superficie de 105 670 pieds carrés construit à l'origine en 1995. L'immeuble est situé dans le quartier de Glenrosa, quartier résidentiel et commercial en plein essor et facilement accessible situé à West Kelowna. L'immeuble a comme locataire pilier indépendant une épicerie Extra Foods et est entièrement loué par Zellers aux termes d'un bail à long terme qui vient à échéance en 2023 et qui prévoit des augmentations régulières aux cinq ans.

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

Le centre commercial West Landing Mall est un centre commercial linéaire composé de deux immeubles construits en 1998, d'une superficie locative de 39 024 pieds carrés. Le centre commercial est situé dans un secteur de commerces de détail à Regina, à proximité d'un magasin Sobeys, du centre commercial Victoria Square Shopping Centre et de divers autres lotissements de commerces de détail. Le centre commercial West Landing Mall est entièrement loué à différents locataires nationaux et régionaux et ses locataires piliers sont Rogers Video et Conexus Credit Union.

Winnipeg Square, 360 Main Street, Winnipeg (Manitoba)

Winnipeg Square est un complexe de galeries marchandes souterraines construit à l'origine en 1979. Le complexe est relié à un immeuble de bureaux au 360 Main Street situé à l'angle de Portage Avenue et de Main Street au cœur du centre-ville de Winnipeg. Le complexe est également relié à un réseau de galeries souterraines et de passages piétonniers surélevés reliant les tours de bureaux et les diverses commodités du centre-ville. Le complexe Winnipeg Square a une superficie locative de 56 976 pieds carrés et son taux d'occupation s'élève à 89,8 %. Les locataires clés comprennent Shoppers Drug Mart, Grand & Toy, Hallmark ainsi que plusieurs restaurants et une aire de restauration rapide.

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

Le centre commercial Woodlands Shopping Centre est un centre de commerces de détail ouvert composé de six immeubles d'un étage qui ont tous été construits en 1998 et dont le locataire pilier est un magasin d'alimentation. 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, le centre commercial Woodlands Shopping Centre étant un des principaux centres. Le centre commercial a une superficie locative de 63 426 pieds carrés et son taux d'occupation s'élève à 100,0 %, des locataires d'envergure nationale occupant plus de 70 % du centre, notamment le locataire pilier, IGA, ainsi que Rogers Video et un restaurant A&W.

Description des immeubles industriels

Le texte qui suit est une brève description des immeubles industriels détenus par Artis en date du 31 décembre 2011. Sauf indication contraire, les renseignements sont fournis en date du 31 décembre 2011.

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

L'immeuble 3M Distribution Facility est un édifice industriel à la fine pointe de la technologie nouvellement construit dans la ville de Milton, dans la région du Grand Toronto. L'immeuble a une superficie locative de 318 805 pieds carrés et est entièrement occupé par 3M Canada aux termes d'un bail à long terme venant à échéance en 2020 et prévoyant des hausses de loyer en 2014. 3M est une filiale de 3M Co., chef de file des marchés industriel et des sciences de la vie. L'immeuble est situé tout près des principales autoroutes de la région et offre un accès de choix aux aéroports internationaux Pearson et Hamilton. L'immeuble a également obtenu la certification LEED.

201 Westcreek Boulevard, Brampton (Ontario)

L'immeuble 201 Westcreek Boulevard est un immeuble industriel de catégorie A d'une superficie de 301 113 pieds carrés affichant 70 977 pieds carrés d'espaces de bureaux sur deux étages. L'immeuble occupe un emplacement central dans le marché industriel de la zone ouest de la région du Grand Toronto et est situé à proximité de l'autoroute 407, de l'autoroute 410 ainsi que de l'aéroport international Pearson. L'immeuble 201 Westcreek Boulevard est loué à 100,0 % à ABB Inc., groupe de sociétés de portefeuille de Zurich, en Suisse, et principal regroupement international de sociétés du secteur électrotechnique. L'immeuble occupe un site d'une superficie de 13,33 acres et offre une possibilité d'aménagement de 10 acres supplémentaires de terrain viabilisé excédentaire.

7499 East Paradise Lane, Scottsdale (Arizona), États-Unis

L'immeuble 7499 Est Paradise Lane est un immeuble industriel à la fine pointe de la technologie sur un seul étage, d'une superficie de 98 555 pieds carrés, situé à Scottsdale, en Arizona, à proximité de l'aéroport de Scottsdale et de l'autoroute Loop 101. Ce sous-marché près de l'aéroport de Scottsdale affiche les loyers moyens pondérés les plus élevés de la région métropolitaine de Phoenix. L'immeuble comporte 347 espaces de stationnement, ce qui offre un ratio de stationnement satisfaisant de 3,5 espaces par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative. L'immeuble 7499 East Paradise Lane est occupé à 100,0 % par un seul locataire national, aux termes d'un bail à long terme venant à échéance en 2023 et prévoyant des hausses de loyer.

8220 Davies Road, Edmonton (Alberta)

L'immeuble situé au 8220 Davis Road est un immeuble industriel à locataire unique construit à l'origine en 1977 et réaménagé en 2004. L'immeuble est situé dans le parc industriel Davis West, secteur industriel bien établi, facilement accessible à partir des principales artères de circulation et situé à proximité de l'aéroport international d'Edmonton. L'immeuble a une superficie locative de 14 230 pieds carrés et est occupé en totalité par Galaxy Windows.

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

L'immeuble ADT Building est situé à proximité de Memorial Drive, dans le secteur sud-est de Calgary, à côté du Maynard Technology Centre, dont Artis a également la propriété. L'immeuble a été construit à l'origine en 1975 et affiche une superficie locative de 30 932 pieds carrés. Cet édifice de deux étages comprend 41 espaces de stationnement sur son site, ainsi que 32 autres espaces à l'extérieur de son site. L'immeuble est loué à 100,0 % à ADT Security Services Canada Inc.

Aurora Industrial Centre, 2500 Walnut Street, Roseville, Ramsey County (Minnesota), États-Unis

L'immeuble Aurora Industrial Centre est un entrepôt de distribution d'une superficie de 130 498 pieds carrés construit à l'origine en 1964 et qui a été rénové en 2007. L'immeuble est situé à Roseville, en bordure du secteur de Minneapolis/St. Paul, et à proximité de l'aéroport international. L'immeuble est loué à 100,0 %. Parmi ses locataires clés, on compte Morton Salt Inc., Home Delivery Link et J.B. Hunt Transport Inc.

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

L'immeuble Airdrie Flex Industrial est un complexe d'un seul immeuble construit récemment et situé à Airdrie, en Alberta. L'immeuble a une superficie locative brute d'environ 27 413 pieds carrés et présente une possibilité d'aménagement future d'une superficie supplémentaire de 55 000 pieds carrés. Situé dans le parc Kingsview, à la sortie de l'autoroute 2 dans la partie sud-est d'Airdrie, cet immeuble se trouve à seulement 25 minutes de route de Calgary. À l'heure actuelle, 100,0 % de l'espace locatif est occupé ou visé par un engagement.

Berkshire Distribution Centre, 800-1000 Berkshire Lane, Plymouth, Hennepin County (Minnesota), États-Unis

L'immeuble Berkshire Distribution Centre est un entrepôt de distribution en vrac de deux étages construit en 1977. L'immeuble affiche une superficie locative de 209 051 pieds carrés et est situé à Plymouth, au Minnesota, soit l'une des banlieues à la croissance la plus rapide de la région de Minneapolis/St. Paul. L'immeuble est loué à 100,0 % à une combinaison de locataires nationaux et régionaux.

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

Le complexe Bower Centre est un complexe industriel et de salles de montre pour commerces de détail composé de quatre immeubles qui ont été construits à l'origine entre 1975 et 1977. Le complexe a 140 places de stationnement en surface et est situé sur Gaetz Avenue, une artère commerciale à grande circulation à Red Deer. Le complexe a une superficie locative de 125 861 pieds carrés et son taux d'occupation s'élève actuellement à 94,0 %. Les principaux locataires comprennent Kal Tire et Purolator Courier Ltd.

Braemar Business Centre, 7620-7768 West 78th Street, Bloomington, Hennepin County (Minnesota), États-Unis

L'immeuble Braemar Business Centre est un complexe composé de deux bâtiments, soit un immeuble de bureaux et un entrepôt, d'une superficie de 108 197 pieds carrés qui est situé à Bloomington, grande ville en banlieue de Minneapolis et de St. Paul. Le secteur tire parti d'une importante industrie touristique en raison de la proximité du centre commercial Mall of America. L'immeuble est loué à 85,6 % à une combinaison de locataires nationaux et régionaux, dont Star Tribune et Heigl Adhesive Inc.

Burnsville Business Centre, 12255-12287 Nicollet Avenue South, Burnsville, Dakota County (Minnesota), États-Unis

L'immeuble Burnsville Business Centre est un immeuble industriel d'une superficie de 80 309 pieds carrés construit à l'origine en 1980. L'immeuble est situé à Burnsville, ville en banlieue de Minneapolis/St. Paul, et offre un accès intéressant aux grandes autoroutes ainsi qu'à la région métropolitaine. Les principaux axes routiers assurent une circulation d'importance dans le secteur. L'immeuble est loué à 69,9 %, et on compte parmi ses locataires clés Dough Shop Pizza Dough, DK Group 2008 Inc. et Valley Limo and Coach.

Bush Lake Industrial Centre, 7400-7490 Bush Lake Road, Edina, Hennepin County (Minnesota), États-Unis

L'immeuble Bush Lake Industrial Centre est un immeuble comprenant des espaces de bureaux et un entrepôt d'une superficie de 103 478 pieds carrés construit à l'origine en 1974. L'immeuble est situé dans une ville en banlieue de Minneapolis/St. Paul et offre un excellent accès au réseau routier. La ville constitue également un emplacement de choix pour les projets de vente au détail et d'espaces de bureaux. L'immeuble est loué à 31,1 % à Vans of Minnesota ainsi qu'à Eagle Master.

Caterpillar Building, 11601 – 93rd Avenue North, Minneapolis (Minnesota) États-Unis

L'immeuble Caterpillar consiste en une installation d'entreposage et de distribution d'une superficie de 174 901 pieds carrés construite à l'origine en 1974. L'immeuble est situé en banlieue de Minneapolis et offre un excellent accès à l'autoroute 169 et à la route 94. L'immeuble est loué à 100,0% par Caterpillar Paving Products Inc.

Cliveden Building, 1608 Cliveden Avenue, Delta (Alberta)

L'immeuble Cliveden est un immeuble de deux étages comptant des espaces à bureaux de 46 105 pieds carrés et des espaces d'entreposage et de fabrication de 93 171 pieds carrés. Dernièrement, l'immeuble a été sensiblement amélioré grâce à l'ajout d'une nouvelle salle blanche qui convient aux locataires fabriquant des produits de haute technologie, au coût de plus de 3,5 millions de dollars. L'immeuble Cliveden se trouve au cœur du quartier industriel d'Annacis Island, dans la région de Metro Vancouver, à proximité des principaux axes de transport et ponts. L'immeuble affiche un ratio de stationnement de 1,11 espace par 1 000 pieds carrés de superficie locative. Artis possède une participation de 50 % dans l'immeuble.

Corporate Square, 990-1000 Apollo Road et 3110-3160 Neil Armstrong Boulevard, Eagan, Dakota County (Minnesota), États-Unis

L'immeuble Corporate Square est un immeuble industriel composé de cinq bâtiments construit à l'origine en 1969-1970 ainsi qu'en 1979. Les bâtiments affichent une superficie locative de 434 499 pieds carrés et sont situés à Eagan, ville en banlieue de Minneapolis/St. Paul. À l'heure actuelle, les bâtiments sont loués à 92,6 % à T-Mobile ainsi qu'à American Paper Supply.

Crosstown Building, 7500 Setzler Parkway North, Brooklyn Park, Hennepin County (Minnesota) États-Unis

L'immeuble Crosstown est une installation d'entreposage et de distribution d'une superficie de 120 000 pieds carrés, construit à l'origine en 2003. L'immeuble est situé en banlieue de Minneapolis et offre un accès facile aux quartiers environnants et un excellent accès à la route 94/694, qui mène au réseau routier étendu du Minnesota. L'immeuble est entièrement loué par Fedex Smartpost Inc.

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

L'immeuble Delta Centre est un immeuble industriel d'un étage construit à l'origine en 1980. L'immeuble est situé sur un grand lot de 4 acres et possède 170 places de stationnement en surface pavées et reliées au réseau électrique. L'immeuble est situé dans le secteur industriel nord-ouest à Edmonton avec un excellent accès aux artères de circulation et aux voies ferrées. L'immeuble a une superficie locative d'environ 35 448 pieds carrés et est actuellement loué en totalité à deux locataires, soit Elite Lithographers et Dairyland (Saputo).

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

L'immeuble Dominion Construction Building est situé à proximité de Memorial Drive, dans le secteur sud-est de Calgary, à côté du Maynard Technology Centre, dont Artis a également la propriété. Construit à l'origine en 1996, cet immeuble d'un seul étage et loué à un seul locataire affiche une superficie locative de 17 187 pieds carrés. Dominion Construction occupe 100,0 % de l'immeuble.

Portfeuille Dunwin, 2319 Dunwin Drive, 2145-2155 Dunwin Drive, 2150-2180 Dunwin Drive, Mississauga (Ontario)

Le portefeuille Dunwin se compose de sept immeubles de bureaux à usage variable/industriels de haute qualité construits à l'origine entre 1986 et 1988. Les immeubles sont situés tout près de la Queen Elizabeth Way et de l'autoroute 403, ainsi que de l'aéroport international Lester B. Pearson, tout juste à l'extérieur de Toronto, en Ontario. Les trois bâtiments sont homologués BOMA, niveau 2. Le portefeuille comporte une superficie locative de 157 624 pieds carrés et est actuellement loué à 94,4 % par différents locataires nationaux, régionaux et locaux.

Eagle Creek Building, 8675 Eagle Creek Parkway, Savage, Scott County (Minnesota) États-Unis

L'immeuble Eagle Creek est un complexe d'entreposage et de distribution d'une superficie de 122 912 pieds carrés qui comporte 11 % d'espace de bureaux. L'immeuble a été construit à l'origine en 2006 à Savage, une banlieue de Minneapolis. L'immeuble bénéficie d'un accès facile aux autoroutes 13 et 101, qui constituent les principales voies de communication locales de la région, et offre également un accès direct à des autoroutes interétats. L'immeuble est loué à 58,2 % par deux locataires locaux.

Eastlake I, 10905 – 48th Street SE, Calgary (Alberta)

L'immeuble Eastlake I est un complexe industriel d'une superficie de 146 135 pieds carrés construit à l'origine en 2008. L'immeuble est situé à Calgary et bénéficie d'un lien et d'un accès facile aux grandes artères et est situé proche des principales autoroutes de la région. L'immeuble est entièrement loué à différents locataires internationaux, nationaux, régionaux et locaux.

Fourell Business Park, 12810 – 170th Street NW, Edmonton (Alberta)

L'immeuble Fourell Business Park est un immeuble industriel d'une superficie de 400 000 pieds carrés construit à l'origine en 2008. L'immeuble est situé dans un quartier industriel en croissance du nord-ouest d'Edmonton, sur le long de l'artère nord-sud de la 170th Street, soit tout près d'autres artères principales de la région comme Yellowhead Trail et Anthony Henday Drive. À l'heure actuelle, l'immeuble fait l'objet de travaux d'agrandissement visant à y ajouter un immeuble de bureaux de 63 756 pieds carrés. La fin des travaux est prévue pour l'été 2012. L'immeuble est entièrement loué; son plus important locataire est Kuehne & Nagel Ltd., dont le bail vient à échéance en 2023 et prévoit des augmentations de loyer.

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

L'immeuble Honeywell est un immeuble de bureaux et à divers usages industriels qui a été construit à l'origine en 2000 et qui a fait l'objet d'un agrandissement de 24 000 pieds carrés complété à la fin de 2006. L'immeuble comprend 99 places de stationnement dont 39 couvertes. L'immeuble est situé dans le secteur de Franklin Meridian qui est desservi par trois importantes artères de circulation : Memorial Drive, Barlow Trail et l'autoroute transcanadienne. L'immeuble Honeywell Building a une superficie locative de 61 847 pieds carrés et est actuellement occupé en totalité par BW Technologies en vertu d'un bail de 10 ans qui expire en 2016 et prévoit une augmentation contractuelle du loyer en 2014.

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

L'immeuble Horizon II est un immeuble industriel situé dans le secteur nord-est de Calgary qui a été construit à l'origine en 1981. L'immeuble est situé entre deux principales artères de la ville et se trouve à moins de cinq minutes de marche d'un train léger sur rail. L'immeuble Horizon II a une superficie locative de 95 542 pieds carrés et son taux d'occupation s'élève actuellement à 100,0 %, dont 67 % de la superficie locative est occupée par New Horizon Storage.

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

Le centre industriel Keewatin Distribution Centre est un centre industriel de deux immeubles construit à l'origine en 1981. Le centre est situé à l'intersection de Keewatin Street et de Inkster Boulevard dans le parc industriel d'Inkster, un site bien établi se trouvant à quelques minutes de l'autoroute transcanadienne et de l'aéroport international de Winnipeg. Le centre a une superficie locative d'environ 201 154 pieds carrés et est actuellement occupé en totalité par divers locataires nationaux et régionaux. Les locataires clés comprennent Belron Canada et UPS.

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

Le Letourneau Centre est un complexe de commerces de détail à usage multiple/industriel composé de trois édifices construits à l'origine en 1977 ayant une superficie locative de 97 743 pieds carrés. L'immeuble est situé dans l'un des principaux centres commerciaux d'Edmonton et bénéficie d'une exposition avantageuse sur 99th Street; il offre également un accès facile aux principales artères du sud d'Edmonton. L'immeuble est loué à 84,8 % par de nombreux locataires dont les baux à long terme prévoient des augmentations.

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

L'immeuble Maple Leaf est un immeuble industriel d'une superficie de 163 418 pieds carrés composé d'une superficie de 140 000 pieds carrés d'espace de congélation et de réfrigération et d'une superficie de 23 418 pieds carrés d'espace de bureaux. L'immeuble a été construit à l'origine en 2008 et est actuellement occupé en totalité par Maple Leaf Foods aux termes d'un bail récemment signé d'une durée de 20 ans, qui prévoit des hausses de loyer aux cinq ans.

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

L'immeuble Mayfield Industrial Plaza est un immeuble industriel à plusieurs locataires qui offre à la fois de l'espace pour des salles de montre et des activités de distribution et d'entreposage légères. L'immeuble a fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 2004. L'immeuble est situé dans le secteur industriel de West Sheffield, un secteur industriel bien établi d'Edmonton avec accès aux principales artères de circulation, dont l'autoroute transcanadienne. L'immeuble Mayfield Industrial Plaza possède neuf quais de chargement pour les locataires d'une surface totale de location de 23 501 pieds carrés et son taux d'occupation s'élève actuellement à 82,7 %. Les locataires clés comprennent Consolidated Turf et BJM Painting.

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

L'immeuble Maynard Technology Centre est un immeuble industriel de salles de montre d'un étage qui a fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 1996 et de nouveau en 2005. L'immeuble est situé sur un terrain de 7 acres et possède dans l'ensemble 246 places de stationnement. L'immeuble est situé 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 a une superficie locative de 153 219 pieds carrés et est totalement occupé par des locataires d'importance, dont Bell Canada, Q9 Networks, Siemens Canada et Leducor Construction.

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

Le complexe McCall Lake Industrial est un complexe à vocation industrielle légère composé de deux immeubles qui ont été construits en 1978 et qui comprennent des espaces d'entreposage et des espaces de bureaux en mezzanine. Le complexe est situé dans le secteur industriel et commercial de McCall, tout près de Deerfoot Trail et du corridor commercial de 32nd Avenue, ainsi que de l'aéroport international de Calgary. Le complexe McCall Lake Industrial a une superficie locative brute de 91 261 pieds carrés et son taux d'occupation actuel s'élève à 100,0 %. Les principaux locataires comprennent Weatherford Laboratories Ltd. et Rocky Cross Construction.

Mendota Heights Gateway Commons, 2331-2373 Waters Drive, Mendota Heights, Dakota County (Minnesota), États-Unis

L'immeuble Mendota Heights Gateway Commons est un immeuble industriel d'une superficie de 150 465 pieds carrés construit à l'origine en 1997. L'immeuble est situé à Mendota Heights, ville en banlieue de Minneapolis/St. Paul, offrant un excellent accès aux autoroutes locales et régionales ainsi qu'à l'aéroport international de Minneapolis et St. Paul. L'immeuble est loué à 100,0 % à UPS Inc. et à Derse, Inc.

Northpoint Industrial Building, 5730 – 5800 Main Street NE, Fridley, Anoka County (Minnesota) États-Unis

L'immeuble Northpoint Industrial est une installation d'entreposage et de distribution à locataires multiples composé de trois édifices construits à l'origine en 1980. L'immeuble a une superficie locative d'environ 207 476 pieds carrés, dont 13,3 % sont des espaces de bureaux. L'immeuble est bien situé et offre un accès facile aux voies de communication locales ainsi qu'à la route 494, qui rejoint le réseau routier du Minnesota. À l'heure actuelle, l'immeuble est entièrement loué par quatre locataires locaux.

Northview Business Park I, 53020 Range Road, 53020 Range Road 263A, Parkland County (Alberta)

L'immeuble Northview Business Park I est un immeuble industriel d'une superficie de 158 154 pieds carrés construit à l'origine en 2009. L'immeuble est situé à 10 kilomètres à l'est d'Edmonton et offre un excellent accès aux autoroutes interprovinciales, dont Yellowhead Trail et les autoroutes no 16 et no 60. L'immeuble est entièrement loué par Navistar Canada, aux termes d'un bail prévoyant des augmentations de loyer ponctuelles.

Northview Business Park II, 53031 Range Road, 53031 Range Road 26A, Parkland County (Alberta)

L'immeuble Northview Business Park II est un immeuble industriel d'une superficie de 107 018 pieds carrés construit à l'origine en 2003. L'immeuble est situé à 10 kilomètres à l'est d'Edmonton et offre un excellent accès aux autoroutes interprovinciales, dont Yellowhead Trail et les autoroutes n° 16 et n° 60. L'immeuble est entièrement loué par Suncor Energy Service.

Parkside Building, 7300 – 49th Avenue North, New Hope, Hennepin County (Minnesota) États-Unis

L'immeuble Parkside est une installation industrielle d'entreposage et de distribution d'une superficie de 119 839 pieds carrés construite à l'origine en 1997. L'immeuble est bien situé entre les principales artères de la région et bénéficie d'un accès direct au réseau routier interétat américain. À l'heure actuelle, l'immeuble est entièrement loué par Navarre Corporation aux termes d'un bail net.

Penn James Commerce Centre, 9201 et 9208 James Avenue South, Bloomington, Hennepin County (Minnesota), États-Unis

L'immeuble Penn James Commerce Centre est un immeuble industriel composé de deux bâtiments, d'une superficie de 217 154 pieds carrés, construit à l'origine en 1974. L'immeuble est situé dans une grande ville en banlieue de Minneapolis/St. Paul, à proximité du centre commercial Mall of America, ce qui a fait du secteur une destination touristique d'importance. L'immeuble est loué à 81,4 % à des locataires locaux et régionaux, dont Erik's Bike Shop et Winnwell Clean Hockey.

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

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

Plymouth Corporate Campus, 1725 Xenium Lane North, Plymouth, Hennepin County (Minnesota), États-Unis

L'immeuble Plymouth Corporate Campus est un complexe industriel et de salles de montre d'une superficie de 83 917 pieds carrés situé en banlieue de Minneapolis, au Minnesota. L'immeuble est situé dans l'un des principaux secteurs industriels de Minneapolis, à proximité de l'Interstate 494 et de la County Road 6. L'immeuble Plymouth Corporate Campus est occupé à 100,0 % par quatre locataires de qualité, dont Tile by Design et United Operations, et la durée à courtir moyenne des baux est de 10,1 ans.

Round Lake Business Centre, 4354-4396 West Round Lake Road, Arden Hills, Ramsey County (Minnesota), États-Unis

L'immeuble Round Lake Business Centre est un immeuble industriel d'une superficie de 74 530 pieds carrés construit à l'origine en 1986. L'immeuble est situé à Arden Hills, en banlieue de Minneapolis/St. Paul, et offre un bon accès aux principales autoroutes de la région métropolitaine. L'immeuble Round Lake Business Centre offre un excellent ratio de stationnement de 2,71 espaces par tranche de 1 000 pieds carrés de superficie locative. L'immeuble est loué à 85,5 % à une combinaison de locataires locaux et régionaux.

Shady Oak Building, 9945 – 9995 West 69th Street, Eden Prairie, Hennepin County (Minnesota) États-Unis

L'immeuble Shady Oak Building est une installation d'entreposage industriel de un étage d'une superficie de 59 538 pieds carrés construite à l'origine en 1979 et comportant 31,4 % d'espaces de bureaux. L'immeuble est situé à environ 18 et 23 miles au sud-ouest des centres d'affaires de Minneapolis et de St. Paul, respectivement. L'immeuble est actuellement loué à 85,3 % à divers locataires régionaux et locaux.

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

Le Sherwood Centre est un immeuble industriel à locataires multiples d'une superficie de 162 860 pieds carrés construit à l'origine en 1998. Il s'agit d'un immeuble attrayant pourvu d'espaces de bureaux ou d'entreposage moderne qui est bien situé dans un vaste espace paysager de 6,97 acres dans le quartier industriel Southside Sherwood Park d'Edmonton. Le Sherwood Centre est occupé en totalité par deux locataires.

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

Le portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg est composé de 28 immeubles industriels à locataire unique et à multiples locataires qui ont été construits entre 1958 et 2008. L'espace locatif des bâtiments que comprend le portefeuille totalise 1 559 676 pieds carrés. Les immeubles sont situés principalement dans la zone industrielle de St. James dans le nord-ouest de Winnipeg, secteur industriel bien établi comptant un nombre important d'entreprises de camionnage et de distribution en raison de sa proximité à l'aéroport international de Winnipeg. La zone industrielle de St. James se trouve également près d'un important centre de commerces de détail regroupés autour du centre commercial Polo Park. Le taux d'occupation global du portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg s'élève à 97,8 %. Le tableau qui suit présente certains détails concernant les immeubles faisant partie du portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg :

Immeuble	Superficie locative brute (pi²)	Année de construction/ aménagement	Principaux locataires
100 Omands Creek Boulevard	50 400	1980	Cascades Recovery Inc.
1093 Sherwin Road	175 000	1964/1979	Reliance Products
1475 King Edward Street	4 600	1961	Bullfrog Spas
1499-1501 King Edward Street & 1000 - 1020 Powell Avenue	27 200	1962	Prime Fasteners, Rita's Custom Stoneworks
1595 Buffalo Place	73 396	1963/2000	Datamark Systems Inc., Acklands-Grainger
1681-1703 Dublin Avenue	21 875	1973	J.L Sales Ltd., McCuaig Solutions Corp, Betco Ltd.
1717 Dublin Avenue	30 405	1963	Beauty Systems Group, Linear Systems Inc.

Immeuble	Superficie locative brute (pi²)	Année de construction/ aménagement	Principaux locataires
1750 Inkster Boulevard	196 254	1970/1975	Red River Packaging
1810 Dublin Avenue	21 840	1962/1994	Anchor Ind. Products
1832 King Edward Street	73 819	1977/1979	IGT, Prairie Fireplaces, ToolTown Inc., Pittsburgh Glassworks
2110-2130 Notre Dame Avenue	82 283	1968/1974	Amphenol, Four Way Distributors Ltd., Tempeff North America
27-81 Plymouth Street	91 196	1976/1997	Supremex Inc, Dawn Food Products Winnipeg Ltd.
500 Berry Street	8 084	1958	Ideal Sharpening
530-538 Berry Street	10 720	1967	Q. Data Inc., Stanley Security Solutions Canada
850 Empress Street	25 636	1971	City of Winnipeg
951-977 Powell Avenue & 1326 Border Street	54 352	1965/1968	Ducks Unlimited, Jet Equipment & Tools, Western Display, West Textiles
Prudential Business Park 1	42 486	1978-1979	Vantage Services Ltd. (Direct Buy), Jostens Canada Ltd.
Prudential Business Park 2	39 617	1978-1979	Southern Chiefs, Labatt Manitoba Brewing
Prudential Business Park 3	48 131	1978-1979	Transportation Safety Board, Pitney Bowes of Canada Ltd
801 Century Street	64 208	2008	Manitoba Public Insurance
120-144 Bannister Road	32 000	1974	Red River College
2061 & 2065 Logan Avenue	51 227	1979	Mitten Inc.
West Logan Place	67 803	2002	Gerrard Ovalstrapping, William F. White
1431 Church Avenue	51 497	1972	National Energy Equipment Inc., Braden Burry Expediting Ltd
1658-1680 Church Avenue	91 268	1975	Great West Life, West Heat Industries
8-30 Plymouth Street	36 999	1974	Western Repair & Sales Inc., Laird Plastics (Canada) Inc., Marantz & Son Ltd.
Poplar Industrial Park	70 655	1976-1979	MFI Food Canada, CSI Sporting Goods
1420 Clarence Avenue	16 725	1987	Chura Sales Ltd., Maxxam Analytics Inc., Manitoba Home Builders

Prêts hypothécaires et autres financements garantis par les immeubles

La majorité des immeubles d'Artis sont garantis par des hypothèques ou d'autres genres de financements tels que le financement consenti par le vendeur. Conformément à la déclaration de fiducie, Artis ne doit pas engager ou assumer une dette (de la façon définie dans la déclaration de fiducie) si, après avoir engagé ou assumé la dette, l'endettement total d'Artis serait supérieur à 70 % de la valeur comptable brute. Pour les fins du calcul, l'endettement comprend généralement les prêts hypothécaires et le financement consenti par le vendeur et l'endettement bancaire, mais exclut les débetures convertibles. Au 31 décembre 2011, ce ratio s'élevait à 50,7 % de la valeur comptable brute (le ratio de l'endettement à long terme majoré de la valeur comptable des débetures convertibles par rapport à la valeur comptable brute s'élevait à 58,1 %).

Le tableau qui suit présente de façon sommaire certains aspects des échéances de cet endettement, au 31 décembre 2011.

En milliers de \$ CA

Exercice terminé le 31 décembre	Échéances des dettes	% du capital	Remboursements prévus du capital quant aux dettes non échues	Remboursement du capital annuel total	Taux d'intérêt moyen pondéré sur le solde dû à l'échéance
2012	107 206 \$	8 %	32 876 \$	140 082 \$	5,43 %
2013	181 888 \$	13 %	35 362 \$	217 250 \$	4,85 %
2014	217 251 \$	15 %	29 831 \$	247 082 \$	3,49 %
2015	317 889 \$	23 %	22 894 \$	340 783 \$	4,49 %
Par la suite	574 582 \$	41 %	50 078 \$	24 660 \$	4,87 %
Total	1 398 816 \$	100 %	171 041 \$	1 569 857 \$	4,61 %
Durée moyenne pondérée à l'échéance (en années)					4,0
Dettes non couvertes à taux variable					283 427 \$

Débetures

Au 31 décembre 2011, Artis avait cinq séries de débetures convertibles en circulation réparties comme suit :

- des débetures de série C d'un capital global de 29 920 000 \$. Se reporter à la rubrique « Description de la structure du capital – Débetures – Débetures de série C »;
- des débetures de série D d'un capital global de 17 000 000 \$. Se reporter à la rubrique « Description de la structure du capital – Débetures – Débetures de série D »;
- des débetures de série E d'un capital global de 9 333 000 \$. Se reporter à la rubrique « Description de la structure du capital – Débetures – Débetures de série E »;
- des débetures de série F d'un capital global de 86 250 000 \$. Se reporter à la rubrique « Description de la structure du capital – Débetures – Débetures de série F »;
- des débetures de série G d'un capital global de 88 000 000 \$ US (89 476 000 \$ CA). Se reporter à la rubrique « Description de la structure du capital – Débetures – Débetures de série G ».

Marge de crédit d'acquisition

Le 22 septembre 2010, Artis a conclu une convention d'emprunt modifiée et mise à jour relative à une facilité de crédit à terme renouvelable (la « **marge de crédit d'acquisition** ») d'un montant de 60,0 millions de dollars, qui pourra être utilisée pour financer des acquisitions d'immeubles de bureaux, d'immeubles de commerces de détail et d'immeubles industriels. Une tranche de 5,0 millions de dollars de la marge de crédit d'acquisition pourra être affectée aux besoins généraux de l'entreprise. La marge de crédit d'acquisition viendra à échéance le 28 septembre 2012. Les montants prélevés sur la marge de crédit d'acquisition porteront intérêt à un taux variable correspondant au taux des acceptations bancaires en dollars canadiens, à échéance de 30 jours, majoré de 3,30 % par année. La marge de crédit d'acquisition est garantie par une charge de premier rang sur les immeubles Delta Centre, Bourse des grains, Johnston Terminal et Sears Centre. Au 31 décembre 2011, Artis avait prélevé un montant de 37,9 millions de dollars (8,0 millions de dollars au 31 décembre 2010) de la marge de crédit d'acquisition.

Programme de placement « au cours du marché »

Le 20 septembre 2010, Artis a annoncé qu'elle avait conclu une convention de placement de titres datée du 17 septembre 2010 (la « **convention de placement de titres** ») avec Corporation Canaccord Genuity. Aux termes de la convention de placement de titres, Corporation Canaccord Genuity a accepté d'agir à titre de placeur pour compte exclusif dans le cadre de l'émission et de la vente, jusqu'au 19 septembre 2012, d'un maximum de 5 300 000 parts par voie de « placements au cours du marché ». Le moment de la vente de parts et le nombre réel de parts vendues pendant la durée du placement seront établis par Artis, à son appréciation. Conformément à la convention de placement de titres, les parts sont vendues au moyen d'opérations réputées constituer des « placements au cours du marché », notamment des ventes faites directement à la TSX. Les parts placées aux termes de la convention de

placement de titres sont placées au cours en vigueur au moment de leur vente. Par conséquent, les prix varient selon les acheteurs et selon le moment du placement.

Dans le cadre du programme du placement au cours du marché, Artis a demandé et a obtenu certaines dispenses des exigences en matière de dépôt de prospectus et des exigences visant à intégrer dans le prospectus certains renseignements portant sur le programme de placement au cours du marché d'Artis.

FAITS NOUVEAUX

Le texte qui suit est un sommaire de certains faits nouveaux mettant en cause Artis qui sont survenus depuis le 31 décembre 2011.

Acquisitions en 2012

Acquisition d'un immeuble de bureaux à Saskatoon, en Saskatchewan

Le 31 janvier 2012, Artis a acquis l'immeuble commercial North 48, un immeuble de bureaux de catégorie B nouvellement construit d'une superficie de 63 571 pieds carrés situé à Saskatoon, en Saskatchewan. L'immeuble North 48 a été construit en 2008 et est actuellement loué en totalité à ICR Brokerage Inc. et à Cameco Corporation, et ce, jusqu'en 2018. L'immeuble comprend un parc de stationnement intérieur comptant 22 places ainsi que de vastes places de stationnement extérieures. L'immeuble est situé au centre-ville, sur l'avenue Millar, l'artère principale en direction nord-sud dans le centre des affaires nord. Le prix d'acquisition de 18,4 millions de dollars, qui représente un taux de capitalisation initial de 7,0 %, a été prélevé sur l'encaisse.

Acquisition d'un immeuble industriel à Edmonton, en Alberta

Le 24 février 2012, Artis a acquis l'immeuble connu sous le nom d'Aluma Systems, immeuble industriel nouvellement construit de 65 000 pieds carrés situé à Edmonton, en Alberta. L'immeuble est loué en totalité par Aluma Systems aux termes d'un bail de 15 ans prévoyant des hausses de loyer tous les cinq ans. Le prix d'achat de 17,5 millions de dollars, soit un taux de capitalisation initial d'environ 7,6 %, a été payé par prélèvement sur l'encaisse.

Acquisition d'un immeuble de bureaux à Phoenix, dans l'État de l'Arizona

Le 29 mars 2012, Artis a acquis un nouvel immeuble de bureaux de catégorie AA ayant obtenu la certification LEED Silver dans la partie nord-est de Phoenix, en Arizona. L'immeuble comprend 210 202 pieds carrés de superficie locative. La conception de l'immeuble permet l'ajout d'une superficie de 52 000 pieds carrés supplémentaires. L'immeuble est loué en totalité au gouvernement des États-Unis (administration des services gouvernementaux) (l'« ASG ») pour une durée de 20 ans. Le bail est structuré sous forme de bail net dont tous les frais d'exploitation sont acquittés par le locataire. L'immeuble est situé sur un terrain de 12,29 acres, qui est aménagé de sorte à accueillir un stationnement comptant 345 places dont 60 places en surface, pour un ratio de stationnement de 1,93 place par 1 000 pieds carrés de superficie locative. Le prix d'achat de 75,0 millions de dollars américains, qui représente un taux de capitalisation initial de 7,5 %, a été payé au moyen du produit de 68,5 millions de dollars américains tiré d'un nouveau prêt hypothécaire et de l'encaisse. Artis a obtenu un financement hypothécaire à forfait à taux fixe d'une durée de 20 ans dont l'échéance sera commune avec celle du bail et qui portera intérêt à un taux fixe de 4,67 % par année.

Acquisition projetée d'un immeuble de commerces de détail à Winnipeg, au Manitoba

Artis a conclu une entente visant l'acquisition d'un immeuble de commerces de détail loué à 96,0 % situé à Winnipeg, au Manitoba. Le prix d'achat de l'immeuble s'élève à 32,0 millions de dollars, et on prévoit qu'il sera financé par une combinaison d'une contrepartie au comptant et d'un nouveau prêt hypothécaire de 20,9 millions de dollars sur 5 ans, portant intérêt à un taux fixe correspondant au taux des obligations du gouvernement du Canada majoré de 200 points de base. On prévoit que la clôture de l'acquisition de l'immeuble aura lieu vers le 9 avril 2012.

Acquisition projetée d'un immeuble de commerces de détail à Calgary, en Alberta

Artis a conclu une entente inconditionnelle relative à l'acquisition de l'immeuble Crowfoot Corner, complexe commercial nouvellement construit composé de quatre bâtiments. Crowfoot Corner est situé dans la zone du marché de détail du nord-ouest de Calgary. L'immeuble comporte 50 965 pieds carrés de superficie locative et est actuellement occupé à 100,0 % par bon nombre de locataires nationaux, y compris Boston Pizza, Wendy's Restaurant, UPS Store, M&M Meat Shops, ainsi que par une gamme de locataires locaux. Les locataires piliers indépendants de l'immeuble sont Cineplex Odeon, Chapters et RONA. Le prix d'achat de 35,5 millions de dollars, qui représente un taux de capitalisation initial d'environ 6,4 %, sera financé au moyen d'un prélèvement sur encaisse et du produit tiré d'un nouveau prêt hypothécaire s'élevant à 19,5 millions de dollars, d'une durée de 5 ans et portant intérêt au taux fixe de 3,25 %. On prévoit que la clôture de l'acquisition de l'immeuble aura lieu vers le 30 avril 2012.

Aménagement projeté d'un centre commercial mixte à Winnipeg, au Manitoba

Artis a conclu une convention de coentreprise visant l'aménagement de l'immeuble Centrepoint, un nouveau centre commercial mixte qui se trouvera dans le district des sports, de l'accueil et du divertissement du centre-ville de Winnipeg, en face du MTS Centre, l'aréna de la ville. L'immeuble Centrepoint comprendra une superficie locative d'environ 130 375 pieds carrés. Les plans d'aménagement comprennent une tour de bureaux de cinq étages conforme à la certification LEED Silver, y compris un étage destiné au commerce de détail au rez-de-chaussée, ainsi qu'un parc de stationnement abrité adjacent de quatre étages. Stantec Engineering a signé un bail de 10 ans visant des locaux à bureaux d'une superficie de plus de 57 000 pieds carrés, et l'immeuble est actuellement prêté à plus de 50 %. Pendant les travaux d'aménagement, qui devraient commencer ce printemps et se terminer vers le milieu de 2013, Artis fera un apport de capital au projet pouvant atteindre 10,0 millions de dollars. Artis possède une participation de 50 % dans ce projet d'une valeur de 70,0 millions de dollars. Les plans du complexe prévoient également la construction d'un hôtel, mais Artis ne participera pas à son aménagement ni n'en sera propriétaire.

Internalisation de la gestion des actifs et modifications apportées à la gestion des immeubles

Le 31 décembre 2011, Artis et Marwest ont résilié la convention de gestion d'actifs. Le 1^{er} janvier 2012, Artis a pleinement internalisé ses fonctions de gestion des actifs. Le 31 décembre 2011, Marwest Management a cédé à Artis la convention de gestion d'immeubles de portée générale, qui englobe tous les immeubles de placement dont Artis a la propriété. Le 1^{er} janvier 2012, Artis a internalisé l'exploitation de 78 immeubles qui étaient au préalable gérés directement par Marwest Management.

Activités de refinancement de la dette et remboursement de la dette

Depuis le 31 décembre 2011 : (i) Artis a refinancé un prêt hypothécaire sur un immeuble de commerces de détail de Calgary, en Alberta, ce qui lui a permis de tirer un produit supplémentaire de 5,7 millions de dollars ; (ii) Artis a remboursé un prêt hypothécaire venant à échéance sur un immeuble de bureaux de Winnipeg, au Manitoba, d'un montant de 2,8 millions de dollars; et (iii) Artis a remboursé le solde impayé de 37,9 millions de dollars dans le cadre de la marge de crédit d'acquisition.

Placement de parts

Le 26 janvier 2012, Artis a vendu 5 750 000 parts (y compris 750 000 parts émises dans le cadre de l'exercice intégral de l'option de surallocation des preneurs fermes) au prix de 15,05 \$ chacune, à un syndicat de preneurs fermes dans le cadre d'un placement de parts.

Le 26 mars 2012, Artis a vendu 6 135 000 parts au prix de 16,30 \$ chacune à un syndicat de preneurs fermes dans le cadre d'un placement de parts. Le 30 mars 2012, Artis a vendu 435 000 parts supplémentaires dans le cadre de l'exercice partiel de l'option de surallocation, qui a été accordée aux preneurs fermes et qui leur permettait d'acheter un maximum de 320 250 parts supplémentaires au prix de 16,30 \$ chacune pendant une période maximale de 30 jours à compter de la date de clôture.

Remboursement des débetures de série C

Le 15 mars 2012, Artis a remboursé la totalité des débetures de série C en cours, d'un capital total de 29,9 millions de dollars au comptant, en plus du total de l'intérêt couru et impayé qui s'élevait à 0,5 million de dollars.

FACTEURS DE RISQUE

Il existe certains risques inhérents aux activités d'Artis et à un placement dans ses titres, notamment les risques décrits ci-dessous.

Propriété immobilière

Tous les placements immobiliers sont assujettis à des éléments de risque. Des facteurs comme la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, l'offre et la demande pour des locaux loués, la concurrence découlant d'autres locaux disponibles ainsi que divers autres facteurs influent sur de tels placements.

La valeur des biens immeubles et les améliorations qui leur sont apportées peuvent également dépendre du crédit et de la stabilité financière des locataires ainsi que des taux d'inoccupation des immeubles productifs de revenu composant le portefeuille d'Artis. Si un grand nombre de locataires étaient incapables de faire face à leurs engagements aux termes de leurs baux, le rendement financier d'Artis en subirait les contrecoups. À l'expiration d'un bail, rien ne garantit qu'il sera renouvelé ni qu'il le sera selon des modalités favorables pour Artis et rien ne garantit que le locataire pourra être remplacé. Les modalités des baux ultérieurs pourraient être moins favorables pour Artis que celles des baux en vigueur. En cas de défaut par un locataire, des retards ou des restrictions relativement à l'application des droits du bailleur pourraient être accusés ou être imposées, respectivement, et des frais pourraient être engagés afin de protéger les placements effectués par Artis. De surcroît, en tout temps, un locataire de l'un quelconque des immeubles d'Artis pourrait chercher à se placer sous la protection d'une loi sur la faillite, d'une loi en matière d'insolvabilité ou de lois similaires, ce qui pourrait se traduire par l'annulation du bail de ce locataire et, par conséquent, avoir une incidence défavorable sur le rendement financier d'Artis.

Les immeubles de la FPI sont situés dans cinq provinces canadiennes et dans quatre États américains et, en fonction de la SLB, une grande partie de ses immeubles sont situés dans la province de l'Alberta. Par conséquent, nos immeubles sont touchés par des facteurs ayant précisément une incidence sur ces marchés immobiliers respectifs. Ces facteurs pourraient différer de ceux qui touchent les marchés immobiliers d'autres régions du Canada et des États-Unis.

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

Conjoncture économique

Les fiducies de placement immobilier canadiennes sont exposées à des risques qui découlent généralement des marchés de l'immobilier dans lequel les immeubles sont situés, de même que des marchés du crédit et des capitaux ainsi que des marchés financiers au Canada. La conjoncture économique récessionnaire et la crise des liquidités qui ont ébranlé le monde en 2008, et qui se sont poursuivies en 2009, ont donné lieu à des interruptions constantes dans les marchés du crédit et des capitaux et à la dévaluation d'actifs directement ou indirectement liés au marché de l'immobilier et au marché financier du Canada. La vulnérabilité à la conjoncture économique mondiale, et à ses effets au Canada, pourrait avoir une incidence défavorable sur Artis, ses immeubles et/ou ses locataires. Artis est exposée aux risques habituellement liés aux conjonctures économiques récessionnaires, y compris le risque lié au financement par emprunt, le risque associé aux locataires et le risque lié au manque de liquidités qui sont présentés en détail dans les présentes.

Risque lié au financement par emprunt

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

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

Fluctuations des taux d'intérêt

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

Risque associé aux locataires

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

Risque de change

Les résultats financiers d'Artis sont sensibles à la fluctuation du dollar canadien. Plus particulièrement, certaines des filiales effectuent des sorties de fonds nettes annuelles importantes en dollars américains et sont touchées par les fluctuations du taux de change entre le dollar canadien et le dollar américain. Une détérioration importante de la valeur du dollar canadien par rapport au dollar américain entraînerait une hausse des coûts et aurait une incidence défavorable sur la rentabilité d'Artis.

Une partie du produit d'exploitation d'Artis est générée en dollars américains par l'entremise de ses activités, qui font office de couverture naturelle et diminue le risque de change pour Artis.

Risque lié au manque de liquidité

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

Concurrence

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

Acquisition future d'immeubles

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

Pertes générales non assurées

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

Questions d'ordre environnemental

En tant que propriétaire de biens immeubles, Artis sera assujettie à diverses lois fédérales, provinciales et municipales se rapportant à des questions d'ordre environnemental. Ces lois prévoient qu'Artis pourrait être tenue responsable des frais liés à l'enlèvement de certaines substances dangereuses ainsi qu'à la restauration de certains emplacements dangereux. Le non-enlèvement de ces substances ou la non-restauration de ces emplacements dangereux, s'il y a lieu, pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité d'Artis de vendre un tel bien immeuble ou de contracter des emprunts en donnant ce bien immeuble en garantie et pourrait aussi donner lieu à des réclamations contre Artis. La direction n'a connaissance d'aucun non-respect important des lois environnementales ayant trait à ses immeubles. Artis n'a également pas connaissance d'enquêtes ou de mesures en instance ou imminentes engagées ou prises, respectivement, par les autorités de réglementation de l'environnement à l'égard de ses immeubles.

Baux fonciers et baux concernant les droits aériens

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 2011, Artis possède un droit de tenure à bail à l'égard de trois immeubles inclus dans des portefeuilles.

Risque concernant les marchés publics

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

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

Cours des parts

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

Règles relatives aux EIPD

Les règles relatives aux EIPD, qui ont été introduites en 2007, modifient le traitement fiscal des EIPD, y compris les fiducies de revenu inscrites en bourse, et de leurs porteurs de parts. Toutefois, les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas à une fiducie admissible à l'exception visant les FPI. Artis est une EIPD et, à moins d'être admissible à l'exception visant les FPI, est assujettie aux règles relatives aux EIPD.

L'exception visant les FPI contient de nombreux critères de nature administrative concernant le revenu et les biens de la fiducie. Le 16 décembre 2010, le ministère des Finances a annoncé des modifications proposées à l'exception visant les FPI qui, advenant leur adoption, prendraient effet à compter du 1^{er} janvier 2011. Avant la fin de 2008, Artis a entrepris diverses activités de restructuration pour tenter de répondre aux exigences de l'exception visant les FPI. Artis est d'avis qu'elle répond aux exigences de l'exception visant les FPI depuis 2009 et qu'elle sera en mesure de continuer à y répondre en 2012, tant en vertu des lois en vigueur qu'aux termes des nouvelles modifications proposées.

Les règles relatives aux EIPD empêchent une EIPD de déduire des montants payables aux porteurs de parts à l'égard de certains revenus et gains en capital et imposent ces montants au sein de l'EIPD selon des taux d'imposition conçus pour reproduire le taux d'imposition des sociétés général. Lorsque les porteurs de parts reçoivent ces montants, ceux-ci sont considérés comme des dividendes et imposés comme des dividendes admissibles entre les mains des porteurs de parts. En général, les distributions versées à titre de remboursement de capital ne seront pas assujetties à cet impôt. Bien qu'Artis soit d'avis qu'elle répond aux exigences de l'exception visant les FPI depuis 2009 et qu'elle continuera à y répondre, rien ne garantit qu'Artis est et continuera d'être admissible à l'exception visant les FPI et donc qu'Artis et ses porteurs de parts ne seront pas assujettis aux règles relatives aux EIPD.

Si elles s'appliquent à Artis, les règles relatives aux EIPD peuvent avoir des incidences défavorables importantes sur le rendement après impôt de certains investisseurs, en fonction de la nature des distributions provenant d'Artis, notamment la tranche de ses distributions qui constitue du bénéficiaire et la tranche qui constitue des remboursements de capital. Jusqu'à maintenant, une tranche importante des distributions d'Artis ont été considérées comme des remboursements de capital; toutefois, rien ne garantit que cela continuera d'être le cas.

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

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

Changements à la loi et admissibilité aux fins de placement

Rien ne garantit que les lois fiscales et le traitement des fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiés de façon à entraîner des incidences défavorables pour les porteurs de parts. Artis tentera de s'assurer que les parts et les débetures continuent d'être des placements admissibles pour les régimes. Les parts cesseront d'être des placements admissibles pour les régimes si Artis n'est plus admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement et que les parts cessent d'être inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée. Les débetures cesseront d'être des placements admissibles pour les régimes si (i) les débetures ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée ou cessent de l'être; et (ii) Artis n'est plus admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement et les parts cessent d'être inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée au Canada. La Loi de l'impôt prévoit des pénalités pour l'acquisition ou la détention de placements non admissibles. De plus, si les parts ou les débetures constituent des « placement interdits » pour un compte d'épargne libre d'impôt, un régime enregistré d'épargne-retraite ou un fonds enregistré de revenu de retraite, le porteur sera assujéti à une pénalité fiscale prévue dans la Loi de l'impôt.

Autres facteurs de risque liés à la fiscalité

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

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

Modifications proposées à la déclaration de fiducie

Si Artis modifie la déclaration de fiducie de la façon prévue à la rubrique « Sommaire de la déclaration de fiducie – Modifications proposées à la déclaration de fiducie », les événements suivants surviendront :

- a) les parts ne seront plus rachetables au gré de leur porteur conformément aux droits de rachat actuellement prévus dans la déclaration de fiducie;
- b) Artis cessera d'être admissible à titre de « fiducie à capital variable » et sera tenue d'être admissible à titre de « fiducie à capital fixe » afin de conserver son statut de fiducie de fonds commun de placement. À titre de fiducie à capital fixe, Artis devra n'exécuter que des placements passifs (comme avoir la propriété de biens immobiliers canadiens) et devra respecter l'ensemble des conditions suivantes en tout temps par la suite :
 - (i) au moins 80 % des actifs d'Artis devront être des actions, des liquidités ou obligations, des débetures, des hypothèques, des billets ou d'autres obligations similaires, titres négociables ou biens immobiliers canadiens;
 - (ii) au moins 95 % de son revenu (calculé compte non tenu des distributions) devra provenir de placements de la nature décrite à l'alinéa (i) ou de la disposition de tels placements;
 - (iii) au plus 10 % des actifs d'Artis seront des actions, des obligations ou des titres d'une même société ou d'un même débiteur;
 - (iv) toutes les parts d'Artis doivent être inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée au Canada.

Si Artis ne pouvait être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, les incidences fiscales applicables à Artis seraient, à certains égards, sensiblement différentes. Bien que la direction d'Artis est d'avis que, si Artis se convertit en fiducie à capital fixe, elle sera en mesure, à compter du moment de cette

conversion et par la suite, de remplir les conditions nécessaires pour être admissible à titre de fiduciaire de fonds commun de placement à capital fixe, rien ne garantit qu'Artis remplira toutes ces conditions;

- c) les porteurs de parts privilégiées auront le droit de recevoir des distributions en priorité sur les porteurs de parts;
- d) si les distributions sont versées sous forme de parts aux porteurs de parts, ceux-ci devront généralement inclure un montant correspondant à la juste valeur marchande de ces parts dans le calcul de leur revenu imposable, compte non tenu du fait qu'ils ne reçoivent pas une distribution au comptant.

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 parts en raison de facteurs comme les remboursements de capital, les déductions relatives aux locataires, les commissions de location, les dépenses en immobilisations et les rachats de parts. 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 parts.

Fluctuations des distributions au comptant

Bien qu'en date du 31 décembre 2011 et en date des présentes, la politique en matière de distribution d'Artis prévoit le versement de distributions au comptant mensuelles aux porteurs de parts d'une somme correspondant à 1,08 \$ la part sur une base annuelle (0,09 \$ la part par mois), le montant réel de l'encaisse distribuable sur les parts sera tributaire de nombreux facteurs, notamment du montant des remboursements du capital, des déductions relatives aux locataires, des commissions de location, des dépenses en immobilisations et d'autres facteurs pouvant échapper à la volonté d'Artis. Artis peut modifier ou suspendre les distributions en tout temps.

Nature des parts

Le rendement du capital investi à l'égard des parts 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 est à risque et tout rendement prévu sur un placement dans les parts est basé sur des rendements hypothétiques. Bien qu'Artis ait l'intention d'effectuer des distributions d'un pourcentage important de son encaisse disponible en faveur des porteurs de parts, de telles distributions au comptant ne sont pas garanties et elles peuvent être réduites, interrompues ou supprimées. La capacité d'Artis d'effectuer des distributions au comptant et le montant réel au comptant qui est distribué seront tributaires, entre autres, du rendement financier des immeubles dans son portefeuille, des obligations et des engagements relatifs à ses titres de créance, de ses exigences en matière de fonds de roulement et de ses exigences futures en capital. De plus, la valeur marchande des parts 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 d'examiner les facteurs de risque particuliers qui peuvent toucher à la fois Artis et le secteur immobilier où Artis exerce ses activités, et qui peuvent par conséquent avoir des répercussions sur la stabilité des distributions au comptant à l'égard des parts. Le rendement après impôt d'un placement dans les parts pour les porteurs de parts qui sont 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. 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. En règle générale, les remboursements de capital sont effectués avec report d'impôt et viennent réduire le prix de base rajusté d'une part pour le porteur de parts pour fins fiscales. Bien que, à la date des présentes, on s'attende à ce qu'Artis soit admissible à l'exception visant les FPI et continue de l'être, les règles relatives aux EIPD s'appliqueront à Artis chaque année au cours de laquelle Artis ne sera pas admissible à l'exception visant les FPI tout au long de l'année. Les règles relatives aux EIPD stipulent que certains montants doivent être assujettis à l'impôt entre les mains d'Artis et également entre les mains des porteurs de parts en tant que dividendes admissibles, correspondant à un traitement fiscal semblable à celui des sociétés et de leurs actionnaires. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque - Règles relatives aux EIPD ».

Droits prévus par la loi se rattachant aux parts

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 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 ne sera pas une société de fiducie et, par conséquent, elle ne sera pas agréée aux termes d'une législation sur les sociétés de fiducie et de prêt quelconque, car elle n'exercera pas les activités d'une société de fiducie.

Restrictions sur les rachats

Il est prévu que le droit de rachat ne constituera pas le principal moyen pour les porteurs de parts de liquider leurs placements. Les billets ou les autres titres qui pourraient être distribués en nature aux porteurs de parts dans le cadre d'un rachat ne seront pas inscrits à une bourse de valeurs et on ne prévoit pas qu'un marché établi se formera pour la négociation de ces titres, et ces titres pourraient être assujettis à une « période de blocage » indéfinie ou à une autre restriction en matière de revente en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables. Les billets ainsi distribués ne constitueront pas des placements admissibles pour l'application des régimes de revenu différé.

Le droit des porteurs de parts de recevoir des distributions au comptant au moment du rachat de leurs parts est subordonné aux restrictions suivantes : (i) le montant total payable par Artis relativement à ces parts et la totalité des autres parts remises aux fins de rachat au cours du même mois civil ne doit pas excéder 30 000 \$ (toutefois, il peut être renoncé à cette restriction au gré des fiduciaires); (ii) au moment où ces parts sont remises aux fins de rachat, les parts en circulation devront être inscrites aux fins de négociation à une bourse de valeurs ou encore négociées ou inscrites à la cote d'un autre marché dont les fiduciaires estiment, à leur entière appréciation, qu'il établit le cours des parts selon leur juste valeur marchande; et (iii) la négociation des parts n'a pas été suspendue ou interrompue sur une bourse de valeurs à laquelle les parts sont inscrites (ou, si les parts ne sont pas inscrites à une bourse de valeurs, sur tout marché auquel les parts sont inscrites aux fins de négociation) à la date de rachat pendant plus de cinq jours de bourse au cours de la période de dix jours commençant immédiatement après la date de rachat. Se reporter à la rubrique « Sommaire de la déclaration de fiducie – Rachat de parts ».

Défaut d'obtenir du financement supplémentaire

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

Dilution

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

Responsabilité des porteurs de parts

Le 16 juin 2005, la *Loi sur l'immunité des détenteurs d'unités de sociétés de placement* (Manitoba) est entrée en vigueur. Cette loi prévoit une restriction statutaire à l'égard de la responsabilité des bénéficiaires des fiducies de revenu manitobaines, comme Artis. La loi prévoit qu'un porteur de parts ne sera pas, à titre de bénéficiaire, responsable des actes, des omissions, des obligations ou des engagements d'Artis. De surcroît, la déclaration de fiducie prévoit qu'aucun porteur de parts ou rentier aux termes d'un régime pour lequel un porteur de parts agit à titre de fiduciaire ou d'émetteur (un « **rentier** ») ne sera considéré avoir engagé sa responsabilité personnelle à ce

titre et qu'aucun recours ne doit être présenté à l'égard des biens propres d'un porteur de parts ou d'un rentier afin de s'acquitter d'une obligation ou de faire droit à une réclamation découlant ou aux termes d'un contrat conclu par Artis ou ses fiduciaires ou de leur obligation.

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

Conflits d'intérêts éventuels

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

Chacun de MM. Armin Martens, président et chef de la direction d'Artis, et Cornelius Martens, fiduciaire, est un administrateur et un membre de la haute direction de Marwest et de plusieurs autres sociétés membres du même groupe que celle-ci. MM. Armin Martens et Cornelius Martens ainsi que des personnes apparentées sont également propriétaires de Marwest et des membres du même groupe qu'elle et exercent également un contrôle sur celles-ci. Les personnes susmentionnées remplissent les fonctions de fiduciaire et/ou de membre de la haute direction d'Artis et se consacrent, par l'intermédiaire de Marwest et des membres du même groupe qu'elle ou d'autres entités, à une vaste gamme d'activités liées à l'immobilier, notamment à l'aménagement, à l'acquisition, au dessaisissement et à la gestion de biens immeubles.

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

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

Dépendance envers le personnel clé

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

Évolution de la législation

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

Fiduciaires

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

Risques liés aux débetures

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

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

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

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

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

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

Les débetures de série E peuvent également être remboursées, au gré d'Artis, en tout temps et à l'occasion à compter du 30 juin 2012, sous réserve de certaines conditions pour les remboursements avant le 30 juin 2013, à un prix correspondant au montant en capital des débetures, plus les intérêts courus et impayés. Les porteurs des débetures de série E devraient présumer que cette option de remboursement sera levée si Artis est en mesure d'obtenir du refinancement à un taux d'intérêt moins élevé ou s'il s'avère autrement qu'il est dans les meilleurs intérêts d'Artis de rembourser les débetures de série E.

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

Les débetures de série G peuvent également être remboursées, au gré d'Artis, en tout temps et à l'occasion à compter du 30 juin 2016, sous réserve de certaines conditions pour les remboursements avant le 30 juin 2016, à un prix correspondant au montant en capital des débetures, plus les intérêts courus et impayés. Les porteurs des

débetures de série G devraient présumer que cette option de remboursement sera levée si Artis est en mesure d'obtenir du refinancement à un taux d'intérêt moins élevé ou s'il s'avère autrement qu'il est dans les meilleurs intérêts d'Artis de rembourser les débetures de série G.

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

SOMMAIRE 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 spéciales comportant droit de vote

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

Droits se rattachant aux parts

Chaque part représente une participation indivise égale dans Artis. Toutes les parts en circulation, à l'occasion, sont assorties du droit de participer, au prorata, aux distributions effectuées par Artis et, en cas de dissolution ou de liquidation d'Artis, de recevoir les éléments d'actif nets d'Artis. 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. Les parts ne sont assorties d'aucun droit préférentiel de souscription.

Droits se rattachant aux parts spéciales comportant droit de vote

Aucune part spéciale comportant droit de vote ne donne droit à un intérêt ou à une part des distributions ou des éléments d'actif nets d'Artis. Les parts spéciales comportant droit de vote peuvent être émises en séries et ne peuvent être émises que si elles sont rattachées aux parts de société en commandite échangeables (ou aux autres titres échangeables contre des parts) émises et elles seront automatiquement annulées suivant l'émission des parts au moment de l'exercice, de la conversion ou de l'annulation des parts de société en commandite échangeables (ou des autres titres échangeables contre des parts). Sous réserve des restrictions énoncées dans la déclaration de fiducie, chaque part spéciale comportant droit de vote confère au porteur de parts spéciales inscrit un certain nombre de voix aux assemblées des porteurs de parts ou à l'égard de toute résolution écrite des porteurs de parts correspondant au nombre de parts contre lesquelles les parts de société en commandite échangeables (ou les autres titres échangeables contre des parts) auxquelles se rattache cette part spéciale comportant droit de vote sont, directement ou indirectement, échangeables ou convertibles. Il demeure entendu que les porteurs de parts spéciales comportant droit de vote n'auront pas le droit de recevoir de distributions de toute sorte d'Artis et qu'ils ne détiendront aucun titre juridique ni aucun intérêt bénéficiaire dans les éléments d'actif d'Artis en cas de dissolution ou de liquidation d'Artis.

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

La propriété en common law des éléments d'actif d'Artis ainsi que le droit de mener les activités d'Artis ne sont conférés qu'aux fiduciaires, sous réserve des dispositions de la déclaration de fiducie, et les porteurs de parts et les porteurs de parts spéciales n'auront aucune participation dans ceux-ci, à l'exception de leur participation dans Artis,

qui leur est conférée par leurs parts ou leurs parts spéciales comportant droit de vote émises aux termes de la déclaration de fiducie. Aucun porteur de parts ni aucun porteur de parts spéciales n'a de droit de propriété, ni n'est réputé avoir un tel droit, sur l'un quelconque des éléments d'actif d'Artis.

Fiduciaires

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

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

Assemblées des porteurs de parts ayant droit de vote

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

Deux personnes qui sont des porteurs de parts et/ou de parts spéciales comportant droit de vote, qui assistent en personne ou par procuration aux assemblées et qui représentent plus de 5 % des droits de vote rattachés aux parts comportant droit de vote émises et en circulation formeront un quorum pour les besoins de toutes les assemblées des porteurs de parts ayant droit de vote.

Les porteurs de parts ou de parts spéciales comportant droit de vote entières peuvent assister à toutes les assemblées des porteurs de parts ayant droit de vote et y exercer leurs droits de vote, soit en personne, soit par procuration. Chaque part et chaque part spéciale comportant droit de vote entière confère à son porteur le droit à une voix à toutes les assemblées des porteurs de parts ayant droit de vote.

Les fiduciaires peuvent convoquer une assemblée des porteurs de parts ayant droit de vote en tout temps et à toutes fins et une telle assemblée doit être convoquée pour les fins énoncées dans la déclaration de fiducie si les porteurs d'au moins 5 % des parts comportant droit de vote en circulation à ce moment en font la demande écrite, sauf dans certaines circonstances. Une demande à cet effet doit exposer, avec des détails raisonnables, les questions qui devraient être délibérées à l'assemblée. Les porteurs de parts ayant droit de vote ont le droit d'obtenir une liste des porteurs de parts ayant droit de vote 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*.

Les porteurs de parts ayant 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 ayant droit de vote, conformément aux exigences d'une bourse de valeurs à laquelle les parts peuvent être négociées à l'occasion :

- a) l'élection ou la révocation des fiduciaires (à l'exception des personnes nommées par Marwest ou d'un autre gestionnaire d'éléments d'actif d'Artis);

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

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. De tels achats de parts constitueront une « offre publique de rachat » aux termes de la législation sur les valeurs mobilières provinciale canadienne et doivent être effectués en conformité avec les exigences applicables de celle-ci. Un porteur de parts n'a en aucun temps le droit d'exiger qu'Artis rachète ses parts.

Offres publiques d'achat

La déclaration de fiducie comporte des dispositions selon lesquelles si une offre publique d'achat est présentée à l'égard des parts, au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Manitoba), et qu'au moins 90 % des parts (autres que les parts 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 que les porteurs de parts qui n'ont pas accepté l'offre détiennent soit, au gré de ces porteurs de parts, selon les modalités offertes par l'initiateur, soit à la juste valeur des parts de ces porteurs de parts déterminée en conformité avec les procédures énoncées dans la déclaration de fiducie.

Émission des parts

Artis peut émettre de nouvelles parts à l'occasion. En outre, de nouvelles parts peuvent être émises contre une somme au comptant au moyen d'appels publics à l'épargne, d'émissions de droits aux porteurs de parts existants (c.-à-d. dans le cadre desquelles les porteurs de parts acquièrent des droits de souscrire de nouvelles parts de manière proportionnelle au nombre de parts qu'ils détiennent actuellement, lesquels droits peuvent être exercés ou vendus à d'autres investisseurs) ou de placements privés (c.-à-d. des offres présentées à des investisseurs déterminés et qui ne sont habituellement pas présentées au grand public ou aux porteurs de parts existants). Dans certaines circonstances, Artis peut émettre de nouvelles parts en contrepartie de l'acquisition de nouveaux immeubles ou éléments d'actif. Le montant ou la valeur de la contrepartie contre laquelle les parts peuvent être émises sera fixé par les fiduciaires, habituellement en collaboration avec les courtiers en placement, qui pourraient agir à titre de preneurs fermes ou de placeurs pour compte dans le cadre des placements de parts. Aucune nouvelle part émise ne confèrera à son porteur d'autres droits ou d'autres droits de vote.

Restriction applicable à la propriété par des non-résidents

Les non-résidents ne peuvent, à aucun moment, être les propriétaires véritables de plus de 49 % des parts, 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 spéciales comportant droit de vote leur fournisse une déclaration quant aux territoires de résidence des propriétaires véritables des parts inscrites au nom de ce porteur de parts et quant au statut de non-résident de ces porteurs de parts véritables (ou, dans le cas d'une société de personnes, quant au statut de non-

résident de la société de personnes). Si les fiduciaires apprennent, après avoir exigé la production de ces déclarations quant à la propriété véritable ou après toute autre enquête, que les propriétaires véritables de plus de 40 % des parts (de façon générale ou compte tenu de la dilution, y compris les parts contre lesquelles les titres échangeables peuvent être convertis ou échangés) sont, ou peuvent être, des non-résidents, ou qu'une telle situation est imminente, les fiduciaires peuvent faire une annonce publique à cet effet et ne doivent pas accepter une souscription de parts d'une personne, ni émettre de parts ou enregistrer un transfert de parts 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 titres au profit de non-résidents. Si, en dépit de ce qui précède, les fiduciaires établissent que plus de 40 % des parts (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 des parts ou des parts de société en commandite échangeables ou d'autres titres, selon le cas, choisis dans l'ordre inverse d'acquisition ou d'inscription ou de toute autre façon que les fiduciaires peuvent juger équitable et pratique, exigeant de ceux-ci qu'ils vendent leurs parts ou leurs parts de société en commandite échangeables ou leurs autres titres ou une partie de ces titres dans un délai précis n'excédant pas 30 jours. Si les porteurs de parts ayant reçu un tel avis n'ont pas vendu le nombre indiqué de parts ou de parts de société en commandite échangeables ou d'autres titres ou qu'ils n'ont pas remis aux fiduciaires une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents au cours de ce délai, les fiduciaires peuvent, pour le compte de ces porteurs de parts, vendre ces parts ou ces parts de société en commandite échangeables ou ces autres titres, et, entre-temps, suspendre les droits de vote et les droits aux distributions rattachés à ces parts ou à ces parts de société en commandite échangeables ou à ces autres titres (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 ou des parts de société en commandite échangeables ou des autres titres pertinents et leurs droits se limiteront à recevoir le produit net tiré de la vente à la remise des certificats, le cas échéant, représentant de tels titres. Artis peut demander à son agent des transferts de prendre l'une ou l'autre des mesures qui précèdent.

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

Renseignements et rapports

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

Modifications autorisées apportées à la déclaration de fiducie

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

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

- a) l'échange, la redésignation ou l'annulation de la totalité ou d'une partie des parts ou des parts spéciales comportant droit de vote;

- b) l'ajout, la modification ou l'annulation de droits, de privilèges, de restrictions ou de conditions rattachés aux parts ou aux parts spéciales comportant droit de vote et, notamment, sans restreindre la portée générale de ce qui précède, à l'une quelconque des fins suivantes :
 - (i) l'annulation ou la modification des droits aux distributions (mais non une modification au montant spécifique d'une distribution),
 - (ii) l'ajout ou l'annulation de privilèges de conversion, d'options, de droits de vote, de droits de transfert ou de droits de préemption ou encore les modifications apportées à ces privilèges, à ces options ou à ces droits,
 - (iii) la réduction ou l'annulation d'un droit prioritaire sur les distributions ou en cas de liquidation;
- c) la création de nouveaux droits ou privilèges se rattachant à certaines parts ou à certaines parts spéciales comportant droit de vote;
- d) la contrainte applicable à l'émission, au transfert ou à la propriété des parts ou des parts spéciales comportant droit de vote, ou encore la modification ou l'annulation de cette contrainte;
- e) la modification des lignes directrices en matière de placement qui sont énoncées à la rubrique « Lignes directrices en matière de placement et politiques d'exploitation – Lignes directrices en matière de placement » et dans les politiques d'exploitation énoncées aux alinéas b), d), e), f), g) et h) de cette même rubrique.

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

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

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

Artis a été établie pour une durée indéterminée. Aux termes de la déclaration de fiducie, la dissolution d'Artis ou encore la vente ou le transfert de ses éléments d'actif en totalité ou en quasi-totalité (autrement que dans le cadre d'une réorganisation interne des éléments d'actif d'Artis, telle qu'approuvée par les fiduciaires) requiert l'approbation des porteurs de parts.

Restrictions et dispositions concernant les conflits d'intérêts

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

Rachat de parts

Droit de rachat

Chaque porteur de parts aura le droit d'exiger qu'Artis rachète, à tout moment ou à l'occasion, à la demande du porteur de parts, la totalité ou une partie des parts inscrites à son nom, aux prix établis et payables conformément aux modalités prévues ci-après.

Exercice du droit de rachat

Pour exercer le droit d'un porteur de parts d'exiger un rachat, un avis dûment rempli et signé exigeant d'Artis le rachat des parts, dans une forme approuvée au préalable par les fiduciaires, doit être envoyé à Artis, à son siège social.

Sur réception par Artis de l'avis de rachat de parts, le porteur de parts cessera dès lors de posséder des droits à l'égard des parts remises aux fins de rachat (à l'exception du droit de recevoir le paiement dans le cadre du rachat de ces parts), notamment le droit de recevoir des distributions sur celles-ci, lesquelles sont déclarées payables aux porteurs de parts inscrits à une date qui est ultérieure à la date de réception de l'avis par Artis. Les parts seront considérées comme ayant été remises aux fins de rachat à la date à laquelle Artis a reçu l'avis ainsi que les autres documents requis ou la preuve requise, tel qu'il est mentionné ci-dessus.

Rachat au comptant

Sur réception par Artis de l'avis de rachat de parts conformément à la déclaration de fiducie, le porteur des parts remises aux fins de rachat aura le droit de recevoir un prix par part (ci-après désigné le « **prix de rachat** ») correspondant au moindre des montants suivants :

- a) 90 % du « cours du marché » des parts sur le marché principal auquel les parts sont inscrites aux fins de négociation au cours de la période de 10 jours de bourse se terminant à la date à laquelle les parts ont été remises à Artis aux fins de rachat;
- b) 100 % du « cours de clôture du marché » sur le marché principal auquel les parts sont inscrites aux fins de négociation à la date à laquelle les parts ont été remises à Artis aux fins de rachat.

Pour les besoins de la disposition qui précède, le « cours du marché » correspondra à un montant équivalent à la moyenne pondérée du cours de clôture des parts pour chaque jour de bourse lors duquel un cours de clôture était

disponible; toutefois, si la bourse de valeur ou le marché pertinent ne fournit pas un cours de clôture mais qu'il fournit uniquement les cours extrêmes des parts négociées au cours d'un jour particulier, le « cours du marché » correspondra à un montant équivalent à la moyenne pondérée des cours extrêmes moyens pour chaque jour de bourse où des opérations ont été effectuées sur les parts; pourvu toutefois que, si des opérations ont été effectuées sur les parts à la bourse de valeur ou au marché pertinent pendant moins de cinq jours sur les dix jours de bourse, le « cours du marché » correspondra à la moyenne pondérée des cours suivants établis pour chacun des dix jours de bourse : la moyenne des derniers cours acheteur et vendeur pour chaque jour où aucune opération sur les parts n'a été effectuée; le cours de clôture des parts pour chaque jour où des opérations ont été effectuées sur celles-ci, si la bourse de valeurs ou le marché fournit un cours de clôture; et la moyenne pondérée des cours extrêmes des parts pour chaque jour où des opérations ont été effectuées sur celles-ci, si le marché fournit uniquement les cours extrêmes des parts négociés à cette date en particulier. En ce qui a trait à l'alinéa b) ci-dessus, le « cours de clôture du marché » correspondra : à un montant équivalent au cours de clôture des parts, si des opérations ont été effectuées sur celles-ci à la date en question et que la bourse de valeurs ou le marché fournit un cours de clôture; à un montant équivalent à la moyenne pondérée des cours extrêmes des parts, si des opérations ont été effectuées sur celles-ci et que la bourse de valeurs ou un autre marché fournit uniquement les cours extrêmes des parts sur lesquelles des opérations ont été effectuées à la date en question; et la moyenne pondérée des derniers cours acheteur et vendeur, si aucune opération n'a été effectuée sur les parts à la date en question.

Sous réserve des questions énoncées ci-après aux rubriques « Aucun rachat au comptant dans certains cas » et « Autre type de rachat », le prix de rachat payable à l'égard des parts remises aux fins de rachat durant un mois donné sera réglé par chèque, tiré sur une banque à charte canadienne ou une société de fiducie dans la monnaie ayant cours légal au Canada, payable au pair ou à l'ordre du porteur de parts qui a exercé le droit de rachat au plus tard le dernier jour du mois civil suivant le mois au cours duquel les parts ont été remises aux fins de rachat.

Aucun rachat au comptant dans certains cas

Artis ne sera aucunement tenue de payer le prix de rachat applicable aux parts remises aux fins de rachat au comptant si :

- a) le montant total à l'égard des rachats de parts au comptant payable par Artis avant ceux-ci au cours du même mois civil excède 30 000 \$ (la « **limite mensuelle** »); toutefois, les fiduciaires peuvent, à leur entière appréciation, renoncer à cette restriction à l'égard de la totalité des parts remises aux fins de rachat au cours d'un même mois civil. En l'absence d'une telle renonciation, les parts remises aux fins de rachat au cours d'un mois civil qui excèdent la limite mensuelle seront rachetées au comptant et, sous réserve des approbations des autorités de réglementation applicables et conformément à la déclaration de fiducie, seront rachetées au *pro rata*; pourvu que dans un tel cas, les fiduciaires puissent renoncer à la limite mensuelle de sorte à éviter d'émettre des billets à ordre non garantis émis par Artis ou par une filiale d'Artis d'un capital inférieur à 100 \$, tel qu'il peut être permis aux termes des dispositions de la déclaration de fiducie décrites à la rubrique « Autre type de rachat » ci-après;
- b) au moment où les parts sont remises aux fins de rachat, les parts en circulation ne sont pas inscrites aux fins de négociation ni inscrites à la cote de toute bourse de valeurs ou de tout marché dont les fiduciaires estiment, à leur entière appréciation, qu'il établit des cours représentatifs de la juste valeur marchande des parts;
- c) la négociation normale des parts en circulation est suspendue ou interrompue sur toute bourse de valeurs à laquelle les parts sont inscrites aux fins de négociation ou, si elles n'y sont pas inscrites, sur tout marché où les parts sont inscrites aux fins de négociation, à la date à laquelle ces parts remises aux fins de rachat ont été remises à Artis aux fins de rachat ou pendant plus de cinq jours de bourse pendant la période de dix jours de bourse commençant immédiatement après la date à laquelle ces parts remises aux fins de rachat ont été remises à Artis aux fins de rachat.

Autre type de rachat

Si la disposition de la déclaration de fiducie exigeant que le prix de rachat soit payé au comptant ne s'applique pas aux parts remises aux fins de rachat par un porteur de parts, le prix de rachat par part auquel le porteur de parts aurait

autrement droit sera, sous réserve de la réception de toutes les approbations des autorités de réglementation nécessaires, payé et réglé au moyen de la distribution à ce porteur de parts de billets à ordre subordonnés non garantis émis par Artis ou une filiale de celle-ci (les « **billets** »), lesquels billets porteront intérêt au taux du marché devant être établi par l'émetteur des billets payables mensuellement, chacun d'un capital de 100 \$, en fonction du nombre de billets à l'égard des parts remises aux fins de rachat qui correspond au produit : (i) du nombre de parts remises aux fins de rachat et (ii) du prix de rachat par part, lequel produit sera ensuite divisé par 100 \$, à la date à laquelle les parts ont été remises aux fins de rachat. Le prix de rachat payable conformément à la déclaration de fiducie visant les parts remises aux fins de rachat au cours d'un mois donné sera, sous réserve de la réception de toutes les approbations des autorités de réglementation nécessaires, payé par le transfert, au porteur de parts ayant exercé le droit de rachat ou à l'ordre de ce dernier, le dernier jour du mois civil suivant le mois au cours duquel les parts ont été remises aux fins de rachat.

Lorsqu'Artis verse une distribution en nature : a) les fiduciaires répartiront au prorata entre les porteurs de parts qui font racheter leurs parts tout bénéfice ou tout gain en capital réalisé par Artis par suite de la distribution de ces biens à ces porteurs de parts ou, si les billets qui ont été distribués à ces porteurs de parts sont émis par une filiale d'Artis, par suite d'une opération aux termes de laquelle ces billets ont été émis à Artis par la filiale d'Artis, et ces montants seront payables à ces porteurs de parts; b) le prix de rachat payable à un porteur de parts qui fait racheter ses parts aux termes de la déclaration de fiducie sera réduit d'un montant correspondant au montant du bénéfice ou du gain en capital ainsi attribué au porteur de parts qui fait racheter ses parts; et c) le montant du bénéfice ou du gain en capital ainsi attribué au porteur de parts qui fait racheter ses parts et le prix de rachat payable au porteur de parts qui fait racheter ses parts (tel qu'il a été rajusté conformément à la déclaration de fiducie) seront tous deux payés au moyen des billets pouvant être émis au porteur de parts qui fait racheter ses parts aux termes de la déclaration de fiducie.

Annulation de la totalité des parts faisant l'objet d'un rachat

La totalité des parts qui sont rachetées par Artis devront faire l'objet d'une annulation et ces parts ne seront dès lors plus en circulation et ne pourront faire l'objet d'une nouvelle émission.

Subordination

À la suite de tout rachat en nature aux termes de la déclaration de fiducie, les porteurs des billets seront tenus de reconnaître qu'ils sont subordonnés à toute convention de subordination applicable, tel qu'il peut être établi par les fiduciaires avant la livraison de ces billets aux porteurs de parts.

Autorisation d'apporter des modifications à la déclaration de fiducie

Le 14 mai 2009, les porteurs de parts ont approuvé une résolution spéciale visant à autoriser les fiduciaires à apporter des modifications à la déclaration de fiducie pour, notamment : (i) convertir Artis, fiducie à capital variable, en fiducie à capital fixe en retirant le droit conféré aux porteurs de parts d'exiger qu'Artis rachète leurs parts; (ii) autoriser Artis à créer et à émettre des parts privilégiées; et (iii) modifier certaines modalités liées aux parts (y compris le retrait des droits conférés aux porteurs de parts d'exiger qu'Artis rachète leurs parts); et (iv) apporter toute autre modification que les fiduciaires jugent nécessaire ou souhaitable pour faciliter la création ou l'émission des parts privilégiées. L'Agence du revenu du Canada a rendu une décision anticipée en matière d'impôt favorable à Artis relativement à certaines questions concernant les modifications apportées à la déclaration de fiducie et l'émission de parts privilégiées. La décision anticipée en matière d'impôt devrait lier l'Agence du revenu du Canada pour autant que les parts privilégiées aient été créées et émises avant le 31 décembre 2009. Si Artis décide de procéder à l'émission de parts privilégiées, les fiduciaires établiront la façon adéquate de confirmer la mise en application de la décision. Les fiduciaires devront également signer une deuxième déclaration de fiducie modifiée et mise à jour avant l'émission et la vente des parts privilégiées. En ce qui a trait à ces modifications, il est possible que les fiduciaires modifient également la déclaration de fiducie pour : (i) éliminer la capacité d'Artis de créer et d'émettre des parts spéciales comportant droit de vote; et (ii) permettre à Artis de verser des distributions sous forme de parts supplémentaires aux porteurs de parts au lieu d'un montant au comptant. Des dispositions semblables figurent dans les déclarations de fiducie de bon nombre de fiducies de placement immobilier canadiennes et la déclaration de fiducie prévoit que les fiduciaires pourraient modifier la déclaration de fiducie pour permettre à Artis de verser des distributions sous forme de parts supplémentaires au lieu d'un montant au comptant.

Si Artis modifie la déclaration de fiducie et émet des parts privilégiées :

- a) les porteurs de parts privilégiées bénéficieront des droits rattachés aux parts privilégiées, notamment :
 - (i) le droit de recevoir des distributions cumulatives à taux fixes en priorité sur les distributions sur les parts, conformément aux modalités rattachées aux parts privilégiées,
 - (ii) en cas de liquidation ou de dissolution d'Artis, le droit de recevoir le montant de souscription pour les parts privilégiées, toute distribution cumulative impayée sur les parts privilégiées et une quote-part de la distribution privilégiée pour la période de distribution au cours de laquelle la liquidation ou la dissolution survient, en priorité sur les montants payables aux porteurs de parts,
- b) selon ce qu'auront établi les fiduciaires au moment de la création et de l'émission des parts privilégiées, les porteurs auront le droit de convertir les parts privilégiées (y compris les distributions cumulatives impayées) en parts au moment choisi et selon les modalités établies par les fiduciaires au moment de la création et de l'émission des parts privilégiées;
- c) selon ce qu'auront établi les fiduciaires au moment de la création et de l'émission des parts privilégiées, Artis aura le droit de racheter les parts privilégiées au moment pouvant être établi par les fiduciaires;
- d) Artis cessera d'être une fiducie à capital variable par suite du retrait du droit de rachat rattaché aux parts et elle devra par la suite remplir les conditions qui sont décrites ci-dessous à la rubrique « Facteurs de risque – Modifications proposées à la déclaration de fiducie » pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à capital fixe;
- e) si l'encaisse disponible d'Artis est insuffisante pour payer toutes les distributions devant être versées aux porteurs de parts, Artis réglera les distributions requises sur les parts en émettant des parts supplémentaires.

Les porteurs de parts privilégiées n'auront pas droit de vote aux réunions des porteurs de parts, sauf en ce qui concerne les questions touchant directement les droits rattachés aux parts privilégiées et dans certaines autres circonstances exigées par les règles ou les politiques de la TSX et par la loi applicable.

LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET POLITIQUES D'EXPLOITATION

Lignes directrices en matière de placement

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

- a) Artis peut investir dans des participations (y compris dans une quote-part des charges et des intérêts à bail) dans des immeubles productifs de revenu au Canada et aux États-Unis;
- b) Artis n'effectuera aucun placement, ne prendra aucune mesure, ni n'omettra de prendre aucune mesure qui empêcherait Artis d'être admissible à titre de « fiducie de fonds communs 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 (les « **coentrepreneurs** »), directement ou grâce à la propriété de titres d'une société ou d'une autre entité (l'« **entité de coentreprise** »), en tant que copropriétaire et non d'associé;

- (ii) la participation d'Artis dans l'arrangement en coentreprise n'est assujettie à aucune restriction sur les transferts autrement qu'à un droit de première offre ou à un droit de premier refus, s'il y a lieu, en faveur des coentrepreneurs;
- (iii) Artis a un droit de première offre ou un droit de premier refus relativement à l'achat des participations des autres coentrepreneurs;
- (iv) l'arrangement en coentreprise prévoit une méthode appropriée d'achat et de vente permettant à un coentrepreneur d'acheter les participations des autres coentrepreneurs ou de vendre sa propre participation;

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

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

- (iii) Artis a un droit de première offre ou un droit de premier refus relativement à l'achat des participations des autres associés;
- (iv) Artis a reçu un avis juridique selon lequel le placement a) n'empêcherait pas la Fiducie d'être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt, et b) n'entraînerait pas la perte, pour la Fiducie, d'un statut quelconque, en vertu de la Loi de l'impôt, qui est par ailleurs avantageux pour la Fiducie et ses porteurs de parts;

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

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

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

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

Politiques d'exploitation

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

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

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

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

présente disposition, le terme « dette » désigne une obligation d'Artis à l'égard d'un emprunt; toutefois : (i) une obligation constituera uniquement une dette dans la mesure où elle serait considérée comme un élément de passif sur le bilan consolidé d'Artis, conformément aux PCGR; (ii) la dette exclut les comptes fournisseurs, les distributions à verser aux porteurs de parts, ainsi que les charges à payer engagées dans le cours normal des activités; (iii) les débetures convertibles seront réputées ne pas constituer des dettes; et (iv) les billets à ordre émis par Artis ou par une filiale d'Artis dans le cadre des rachats de parts, conformément à la déclaration de fiducie, ne seront pas considérés comme des dettes.

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

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

Aux termes de la déclaration de fiducie, toutes les lignes directrices en matière de placement énoncées à la rubrique « Lignes directrices en matière de placement et politiques d'exploitation – Lignes directrices en matière de placement » et les politiques d'exploitation contenues aux alinéas b), d), e), f), g) et h) de la rubrique « Lignes directrices en matière de placement et politiques d'exploitation – Politiques d'exploitation » ne peuvent être modifiées qu'avec l'approbation au deux tiers des voix exprimées par les porteurs de parts ayant droit de vote d'Artis à une assemblée des porteurs de parts ayant droit de vote convoquée à cette fin. Le reste des politiques d'exploitation peuvent être modifiées avec l'approbation à la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts ayant droit de vote à une assemblée convoquée à cette fin.

DISTRIBUTIONS ET POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS

Le texte qui suit expose les grandes lignes de la politique en matière de distributions d'Artis qui figure dans la déclaration de fiducie ainsi que de la politique en matière de distributions en vigueur des fiduciaires à la date de la présente notice annuelle. Les fiduciaires peuvent modifier la politique en matière de distributions à l'occasion.

Généralités

Le texte qui suit est un sommaire de la politique en matière de distributions actuelle d'Artis figurant dans la déclaration de fiducie. À l'heure actuelle, Artis verse aux porteurs de parts des distributions au comptant mensuelles de 0,09 \$ par part (soit 1,08 \$ par part sur une base annualisée). Les distributions à l'égard d'un mois seront versées à la date de distribution aux porteurs de parts inscrits le dernier jour ouvrable de ce mois (ou de toute autre période de distribution).

Tel qu'il est mentionné ci-dessus à la rubrique « Sommaire de la déclaration de fiducie - Modifications autorisées apportées à la déclaration de fiducie », les porteurs de parts ont autorisé les fiduciaires à apporter certaines modifications à la déclaration de fiducie, notamment afin de : (i) convertir Artis de fiducie à capital variable en fiducie à capital fixe en retirant le droit conféré aux porteurs de parts d'exiger qu'Artis rachète leurs parts; (ii) autoriser Artis à créer et à émettre des parts privilégiées; et (iii) apporter toute autre modification que les fiduciaires jugeront nécessaire ou souhaitable pour faciliter la création ou l'émission des parts privilégiées. Artis a obtenu une décision anticipée en matière d'impôt favorable de la part de l'Agence du revenu du Canada en rapport avec certaines questions se rapportant aux modifications apportées à la déclaration de fiducie et à l'émission de parts privilégiées. La décision anticipée en matière d'impôt devrait lier l'Agence du revenu du Canada pour autant que les parts privilégiées aient été créées et émises avant le 31 décembre 2009. Si Artis décide d'effectuer une émission de parts privilégiées, les fiduciaires évalueront les moyens appropriés pour confirmer l'applicabilité de la décision de l'Agence du revenu du Canada. Les fiduciaires devront également signer une deuxième déclaration de fiducie modifiée et mise à jour avant la clôture de l'émission et la vente des parts privilégiées. Les porteurs de parts privilégiées auraient le droit de recevoir des distributions en priorité sur les porteurs de parts. Dans le cadre de telles modifications, les fiduciaires devraient également modifier la déclaration de fiducie pour : (i) éliminer la capacité d'Artis de créer et d'émettre des parts spéciales comportant droit de vote; et (ii) permettre à Artis de verser des distributions de parts supplémentaires aux porteurs de parts au lieu d'un montant au comptant.

Distributions

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

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

Un porteur de part a le droit d'appliquer le paiement de tout montant qui est déclaré payable à un porteur de part aux termes de la déclaration de fiducie au moment où le montant en question est déclaré payable.

Chaque année, Artis déduit du calcul de son bénéfice les montants qui sont payés ou payables aux porteurs de parts pour l'année, 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 question.

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 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.

Questions relatives à l'impôt sur le revenu

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

Répartitions du revenu net aux fins de l'impôt

À moins que les fiduciaires en décident autrement, (i) le revenu net d'Artis pour une année d'imposition d'Artis, calculé conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt sauf l'alinéa 82(1)b) et le paragraphe 104(6), et (ii) les gains en capital nets réalisés payables aux porteurs de parts sont, dans la mesure des distributions totales effectuées ou déclarées payables dans l'année aux porteurs de parts, répartis aux porteurs de parts aux fins de la Loi de l'impôt dans la même proportion que les distributions totales effectuées ou déclarées payables aux porteurs de parts 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.

Autres modifications autorisées apportées à la déclaration de fiducie

Les porteurs de parts ont autorisé les fiduciaires à apporter des modifications à la déclaration de fiducie, notamment afin de faire ce qui suit : (i) convertir Artis, fiducie à capital variable, en fiducie à capital fixe en éliminant le droit des porteurs de parts d'exiger qu'Artis rachète leurs parts; (ii) autoriser Artis à créer et émettre des parts privilégiées; et (iii) apporter toute autre modification que les fiduciaires jugent nécessaire ou souhaitable pour faciliter la création ou l'émission des parts privilégiées. Se reporter à la rubrique « Sommaire de la déclaration de fiducie – Modifications autorisées apportées à la déclaration de fiducie ».

Restrictions applicables aux distributions

Aux termes de l'acte de fiducie relatif aux débentures de série D, de l'acte de fiducie relatif aux débentures de série E, de l'acte de fiducie relatif aux débentures de série F et de l'acte de fiducie relatif aux débentures de série G, il est interdit à Artis de verser des distributions sur ses parts si elle est en défaut à l'égard de ses obligations d'acquitter le capital et les intérêts sur les débentures de série D, les débentures de série E, les débentures de série F ou les débentures de série G, respectivement.

Historique des distributions

Le tableau suivant présente un sommaire des distributions versées par Artis au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2011.

Date de clôture des registres pour le versement des distributions	Date de versement	Montant de la distribution par part
31 janvier 2011	15 février 2011	0,09 \$
28 février 2011	15 mars 2011	0,09 \$
31 mars 2011	15 avril 2011	0,09 \$
30 avril 2011	13 mai 2011	0,09 \$
31 mai 2011	15 juin 2011	0,09 \$
30 juin 2011	15 juillet 2011	0,09 \$
31 juillet 2011	15 août 2011	0,09 \$
31 août 2011	15 septembre 2011	0,09 \$
30 septembre 2011	14 octobre 2011	0,09 \$
31 octobre 2011	15 novembre 2011	0,09 \$
30 novembre 2011	15 décembre 2011	0,09 \$
31 décembre 2011	13 janvier 2012	0,09 \$

Régime de réinvestissement des distributions

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

LA SOCIÉTÉ EN COMMANDITE

Généralités

La société en commandite est une société en commandite formée sous le régime des lois de la province du Manitoba aux termes de la convention de société en commandite afin d'investir dans des biens et des éléments d'actif conformément à la déclaration de fiducie.

Commandité

Le commandité est le commandité de la société en commandite et est détenu en propriété exclusive par Artis.

Parts de société en commandite

La société en commandite a le droit d'émettre diverses catégories de participations dans la société en commandite. À l'heure actuelle, la société en commandite possède des parts de société en commandite de catégorie A détenues par Artis. Les porteurs de parts de société en commandite de catégorie A ont le droit de recevoir l'avis de convocation à toutes les assemblées des porteurs de parts de société en commandite de la société en commandite, d'y assister et d'y exercer leurs droits de vote. Aucune part de société en commandite de la société en commandite ne peut être émise à des non-résidents ni détenue par des non-résidents.

Les parts de société en commandite échangeables peuvent être émises en séries et peuvent être émises à l'égard d'acquisitions d'immeubles réalisées par la société en commandite à l'occasion. Les parts de société en commandite échangeables confèrent à leur porteur 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. Chacun des porteurs de parts de société en commandite échangeables est tenu de conclure la convention d'échange avec Artis, la société en commandite et le commandité, aux termes de laquelle les parts de société en commandite échangeables pourront indirectement être échangées contre des parts, selon un ratio d'un pour un, à tout moment et au gré du porteur, à moins que l'échange ne compromettrait le statut de « fiducie d'investissement à participation unitaire » ou de « fiducie de fonds commun de placement » d'Artis, ou encore tout autre statut d'Artis, en vertu de la Loi de l'impôt. Les porteurs de parts de société en commandite échangeables peuvent recevoir des parts spéciales comportant droit de vote de la société en commandite qui leur confèrent le droit de recevoir l'avis de convocation à toutes les assemblées des porteurs de parts, d'y assister et d'y exercer leurs droits de vote. La société en commandite a le droit de demander le rachat des parts de société en commandite échangeables dans certains cas particuliers. Les parts de société en commandite échangeables ne peuvent pas être transférées sans le consentement préalable du commandité. Si Artis apporte certaines modifications à la déclaration de fiducie afin de faciliter l'émission des parts privilégiées, Artis ne sera plus autorisée à émettre des parts spéciales comportant droit de vote.

Convention d'échange

Le porteur de parts de société en commandite échangeables est tenu de conclure la convention d'échange qui confèrera à ce porteur le droit d'exiger qu'Artis échange indirectement chaque part de société en commandite échangeable contre une part, sous réserve des rajustements antidilution habituels.

Le processus d'échange peut être entamé en tout temps par le porteur d'une part de société en commandite échangeable, pourvu que toutes les conditions ci-dessous soient remplies :

- a) l'échange ne ferait pas en sorte qu'Artis contrevienne à la restriction applicable à la propriété par des non-résidents contenue dans la déclaration de fiducie, tel qu'il est décrit à la rubrique « Sommaire de la déclaration de fiducie »;
- b) Artis est légalement autorisée à émettre des parts dans le cadre de l'exercice des droits d'échange;
- c) la personne qui reçoit les parts à l'exercice des droits d'échange se conforme à l'ensemble des lois sur les valeurs mobilières applicables.

Les parts de société en commandite échangeables peuvent également être échangées contre des parts dans certains autres cas particuliers.

Droits de dilution et valeur économique équivalente

La convention d'échange prévoit que, s'il y a un changement dans le nombre de parts en circulation par suite d'un fractionnement, d'un regroupement, d'une reclassification, d'une restructuration du capital ou d'une autre modification semblable des parts (à l'exception d'un regroupement des parts suivant immédiatement une distribution de parts en remplacement d'une distribution au comptant), le ratio d'échange des parts de société en commandite échangeables contre des parts sera rajusté proportionnellement. La convention d'échange prévoit également qu'Artis n'émettra pas de parts aux porteurs de la totalité ou de la quasi-totalité des parts en circulation à ce moment ni n'en distribuera à ces porteurs (sauf dans le cadre d'une distribution de parts en remplacement d'une distribution au

comptant), n'émettra pas de droits, d'options ou de bons de souscription aux porteurs de la totalité ou de la quasi-totalité des parts en circulation à ce moment ni n'en distribuera à ces porteurs ou n'émettra pas de biens d'Artis aux porteurs de la totalité ou de la quasi-totalité des parts en circulation à ce moment ni n'en distribuera à ces porteurs, sauf si, dans chaque cas, la valeur économique équivalente de celles-ci (telle qu'elle est établie par les fiduciaires) est émise ou distribuée simultanément aux porteurs de parts de société en commandite échangeables.

Reclassification des parts

Aux termes de la convention d'échange, si, à tout moment pendant que des parts de société en commandite échangeables sont en circulation, il y a regroupement, fusion, arrangement ou toute autre forme de regroupement d'entreprises d'Artis avec une autre entité ou au sein d'une autre entité entraînant une reclassification des parts en circulation à ce moment, le droit d'échange rattaché aux parts de société en commandite échangeables sera alors rajusté d'une façon qui aura été approuvée par les fiduciaires, agissant raisonnablement, de sorte que les porteurs de parts de société en commandite échangeables aient le droit de recevoir, en remplacement du nombre de parts auxquelles ils auraient autrement eu droit, l'espèce et le nombre ou la quantité de titres qu'ils auraient eu le droit de recevoir par suite d'un tel événement si, à la date de prise d'effet de celui-ci, ils avaient été les porteurs inscrits du nombre de parts qu'ils auraient détenues s'ils avaient exercé le droit d'échange rattaché aux parts de société en commandite échangeables immédiatement avant la date de prise d'effet de l'opération en question.

DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DU CAPITAL

La description des parts figurant dans la présente rubrique est fondée sur la description fournie dans la déclaration de fiducie au 31 décembre 2011 et à la date de la présente notice annuelle. À l'occasion de l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts du 14 mai 2009, les porteurs de parts ont approuvé des modifications à la déclaration de fiducie qui autoriseraient notamment la création d'une nouvelle catégorie de titres privilégiés d'Artis appelés « parts privilégiées ». Les porteurs de parts privilégiées auraient droit de recevoir des distributions d'Artis avant les autres porteurs de parts. Les détails des modifications autorisées apportées à la déclaration de fiducie figurent aux rubriques « Sommaire de la déclaration de fiducie – Modifications autorisées apportées à la déclaration de fiducie » ci-dessus. Le sommaire qui suit ne tient pas compte des modifications autorisées apportées à la déclaration de fiducie qui n'ont pas été mises en œuvre à la date de la présente notice annuelle.

Parts et parts spéciales comportant droit de vote

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

Droits se rattachant aux parts

Chaque part représente une participation véritable indivise égale dans Artis. Toutes les parts en circulation, à l'occasion, sont assorties du droit de participer, au prorata, aux distributions effectuées par Artis et, en cas de dissolution ou de liquidation d'Artis, de recevoir les éléments d'actif nets d'Artis. Toutes les parts occuperont le même rang et seront de rang proportionnel l'une avec l'autre, sans préjudice, privilège ou priorité par rapport aux autres.

Aucune part ne sera émise autrement que si elle est entièrement libérée et non susceptible d'appels subséquents. Les parts ne sont assorties d'aucun droit préférentiel de souscription.

Droits se rattachant aux parts spéciales comportant droit de vote

Aucune part spéciale comportant droit de vote ne donne droit à un intérêt ou à une part des distributions ou des éléments d'actifs nets d'Artis. Les parts spéciales comportant droit de vote peuvent être émises en séries et ne peuvent être émises que si elles sont rattachées aux parts de sociétés en commandite échangeables (ou aux autres titres échangeables contre des parts) émises et elles seront automatiquement annulées suivant l'émission des parts au moment de l'exercice, de la conversion ou de l'annulation des parts de société en commandite échangeables (ou des autres titres échangeables

contre des parts). Sous réserve des restrictions énoncées dans la déclaration de fiducie, chaque part spéciale comportant droit de vote confère au porteur de parts spéciales inscrit un certain nombre de voix aux assemblées des porteurs de parts ou à l'égard de toute résolution écrite des porteurs de parts correspondant au nombre de parts contre lesquelles les parts de société en commandite échangeables (ou les autres titres échangeables contre des parts) auxquelles se rattache cette part spéciale comportant droit de vote sont, directement ou indirectement, échangeables ou convertibles. Il demeure entendu que les porteurs de parts spéciales comportant droit de vote n'auront pas le droit de recevoir de distributions de toute sorte d'Artis et qu'ils ne détiendront aucun titre juridique ni aucun intérêt bénéficiaire dans les éléments d'actif d'Artis en cas de dissolution ou de liquidation d'Artis.

Restriction applicable à la propriété par des non-résidents

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

Régime de réinvestissement des distributions

Artis a adopté le régime de réinvestissement des distributions, qui donne aux porteurs de parts la possibilité de réinvestir les distributions au comptant dans des parts supplémentaires. Se reporter à la rubrique « Distributions et politique en matière de distributions – Régime de réinvestissement des distributions » ci-dessus.

Régime de droits des porteurs de parts

L'adoption du régime de droits a été approuvée le 16 mai 2008 par les porteurs de parts et a été renouvelé à l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts qui se tiendra le 19 mai 2011. Le régime de droits est conçu pour assurer le traitement équitable des porteurs de parts dans le cadre d'une opération qui prévoit un changement de contrôle d'Artis en fournissant aux fiduciaires et aux porteurs de parts davantage de temps pour évaluer toute offre publique d'achat non sollicitée et, s'ils le jugent appropriée, pour rechercher d'autres solutions afin de maximiser la valeur pour les porteurs de parts. Le régime de droits prévoit, jusqu'à la survenance de certains événements déterminés, que les droits pourront être échangés contre des parts et ils seront attestés par les certificats attestant les parts. Les droits peuvent être exercés seulement lorsqu'une personne acquiert ou annonce son intention d'acquérir vingt (20 %) pour cent ou plus des parts en circulation sans se conformer aux dispositions du régime de droits en matière d'« offre autorisée ». Si une acquisition non autorisée survient, chaque droit permettra aux porteurs de parts (à l'exception de l'acquéreur et des personnes apparentées ou agissant de concert avec lui) d'acquérir des parts supplémentaires à un escompte de cinquante (50 %) pour cent sur le cours des parts alors en vigueur. Le régime de droits permet une « offre autorisée » qui constitue une offre publique d'achat faite à l'ensemble des porteurs de parts selon des modalités identiques et qui peut être acceptée pendant une période d'au moins 60 jours. Si, à la fin de la période de 60 jours, au moins 50 % des parts en circulation (à l'exception de celles détenues par l'initiateur et ses apparentés et par les personnes agissant de concert avec lui) ont été déposées en réponse à l'offre, l'initiateur pourra prendre livraison des parts déposées en réponse à l'offre et en régler le prix, mais il devra prolonger l'offre de 10 jours afin de permettre à l'ensemble des porteurs de parts de déposer leurs parts en réponse à l'offre.

Le régime de droits demeurera en vigueur pour une période de trois ans à compter de chaque date de renouvellement.

Débetures

Débetures de série C

Le texte qui suit constitue un sommaire de certaines caractéristiques des débetures de série C et est visé dans son intégralité par l'acte de fiducie relatif aux débetures de série C. Les débetures de série C en circulation ont été rachetées en totalité le 15 mars 2012.

Capital par débenture de série C :	1 000,00 \$
Nombre initial de débentures de série C émises :	30 000
Capital global initial émis :	30 000 000 \$
Durée :	Venant à échéance le 31 mai 2013
Taux d'intérêt :	6,25 % par année
Fréquence du paiement :	Semestriellement, non payable d'avance, le 30 novembre et le 31 mai de chaque année

Privilège de conversion

Chaque débenture de série C pouvait être convertie en parts, au gré du porteur, à tout moment avant la fermeture des bureaux à la date d'échéance ou le jour ouvrable précédant immédiatement la date précisée par Artis, selon la première éventualité, aux fins du rachat des débentures de série C, au prix de conversion de 17,25 \$ la part, soit un taux de conversion de 57,9710 parts par capital de 1 000 \$ de débentures de série C, sous réserve de certains rajustements dans certains cas.

Droit de rachat

Les débentures de série C ne pouvaient être rachetées avant le 31 mai 2009. Au 31 mai 2009 et par la suite, mais avant le 31 mai 2011, les débentures de série C pouvaient être rachetées, en totalité ou en partie, à un prix correspondant au capital de celles-ci, majoré des intérêts courus impayés, à l'entière appréciation d'Artis, moyennant un préavis d'un maximum de 60 jours et d'un minimum de 30 jours; toutefois, le cours moyen pondéré des parts à la cote de la TSX pour la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant cinq jours de bourse avant la date à laquelle l'avis de rachat est donné ne doit pas être inférieur à 125 % du prix de conversion de 17,25 \$. Au 31 mai 2011 et par la suite, mais avant la date d'échéance, les débentures de série C pouvaient être rachetées, en totalité ou en partie, à un prix correspondant au capital de celles-ci, majoré des intérêts courus impayés, à l'entière appréciation d'Artis, moyennant un préavis d'un maximum de 60 jours et d'un minimum de 30 jours.

Le 15 mars 2012, Artis a racheté la totalité des débentures de série C en circulation d'un capital global de 29 891 000 \$ au comptant, majoré des intérêts courus impayés de 541 507 \$.

Débentures de série D

Le texte qui suit constitue un sommaire de certaines caractéristiques des débentures de série D et est visé dans son intégralité par l'acte de fiducie relatif aux débentures de série D.

Capital par débenture de série D :	1 000,00 \$
Nombre initial de débentures de série D émises :	20 000
Capital global initial émis :	20 000 000 \$
Durée :	Venant à échéance le 30 novembre 2014
Taux d'intérêt :	5,0 % par année
Fréquence du paiement :	Semestriellement, non payable d'avance, le 30 novembre et le 31 mai de chaque année

Privilège de conversion

Sous réserve de l'acte de fiducie relatif aux débentures de série D, les débentures de série D sont convertibles en parts au gré du porteur après le deuxième anniversaire de l'émission des débentures de série D au prix de 17,75 \$ la part.

Droit de conversion forcée

À tout moment avant l'arrivée à échéance des débentures de série D, Artis pourrait forcer la conversion de la débenture de série D en parts, en totalité ou en partie, au prix de conversion de 17,75 \$ la part, à condition que le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts durant la période de 20 jours de bourse consécutifs prenant fin

le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle Artis a remis un avis au sujet de la conversion forcée n'est pas inférieur à 120 % du prix de conversion de 17,75 \$.

Débetures de série E

Le texte qui suit constitue un sommaire de certaines caractéristiques des débetures de série E et est visé dans son intégralité par l'acte de fiducie relatif aux débetures de série E.

Capital par débenture de série E :	1 000,00 \$
Nombre initial de débetures de série E émises :	46 000
Capital global initial émis :	46 000 000 \$
Durée :	Venant à échéance le 30 juin 2014
Taux d'intérêt :	7,5 % par année
Fréquence du paiement :	Semestriellement, non payable d'avance, au 30 juin et au 31 décembre de chaque année

Privilège de conversion

Chaque débenture de série E est convertible en parts, au gré du porteur, à tout moment avant la fermeture des bureaux à la date d'échéance ou le jour ouvrable précédant immédiatement la date précisée par Artis, selon la première éventualité, aux fins du rachat des débetures de série E, au prix de conversion de 9,30 \$ la part, soit un taux de conversion de 107,527 parts par capital de 1 000 \$ de débetures de série E, sous réserve de certains rajustements dans certains cas. Les porteurs qui convertissent leurs débetures de série E recevront les intérêts courus impayés sur ces débetures pour la période allant de la date du dernier versement d'intérêts jusqu'à la dernière date de référence déclarée par Artis, inclusivement, visant à déterminer quels sont les porteurs de parts qui ont le droit de recevoir des distributions sur les parts. En dépit de ce qui précède, aucune débenture de série E ne pourra être convertie au cours des trois jours ouvrables précédant le 30 juin et le 31 décembre de chaque année, étant donné que le registre du fiduciaire désigné par l'acte de fiducie sera clos durant ces périodes.

Droit de rachat

Les débetures de série E ne pourront être rachetées avant le 30 juin 2012. Au 30 juin 2012 et par la suite, mais avant le 30 juin 2013, les débetures de série E pourront être rachetées, en totalité ou en partie, à un prix correspondant au capital de celles-ci, majoré des intérêts courus impayés, à l'entière appréciation d'Artis, moyennant un préavis d'un maximum de 60 jours et d'un minimum de 30 jours; toutefois, le cours moyen pondéré des parts à la cote de la TSX pour la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant cinq jours de bourse avant la date à laquelle l'avis de rachat est donné ne doit pas être inférieur à 125 % du prix de conversion. Au 30 juin 2013 et par la suite, mais avant la date d'échéance, les débetures de série E pourront être rachetées, en totalité ou en partie, à un prix correspondant au capital de celles-ci, majoré des intérêts courus impayés, à l'entière appréciation d'Artis, moyennant un préavis d'un maximum de 60 jours et d'un minimum de 30 jours.

Paiement au rachat ou à l'échéance

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

Droit de vente advenant un changement de contrôle

Advenant un changement de contrôle par suite de l'acquisition du contrôle des voix rattachées à 66 $\frac{2}{3}$ % ou plus des parts par une personne ou par un groupe de personnes, agissant individuellement ou de concert, les porteurs de

débetures de série E auront le droit de demander à Artis de racheter leurs débetures de série E, en totalité ou en partie, à un prix correspondant à 101 % du capital des débetures de série G, majoré des intérêts courus impayés.

Opérations visant 90 % des débetures

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

Débetures de série F

Le texte qui suit constitue un sommaire de certaines caractéristiques des débetures de série F et est visé dans son intégralité par l'acte de fiducie relatif aux débetures de série F.

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

Privilège de conversion

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

Droit de rachat

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

Paiement au rachat ou à l'échéance

Sous réserve de l'obtention des approbations des autorités de réglementation nécessaires, Artis aura la possibilité de satisfaire à son obligation de rembourser le capital des débetures de série F, en totalité ou en partie, venant à

échéance au rachat ou à l'échéance, moyennant un préavis d'un minimum de 30 jours et d'un maximum de 60 jours, en remettant au fiduciaire désigné par l'acte de fiducie le nombre correspondant de parts librement négociables et inscrites à la cote d'une bourse obtenu en divisant le capital des débetures de série F par 95 % du cours moyen pondéré des parts à la cote de la TSX pour la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant cinq jours de bourse avant la date de rachat ou d'échéance, selon le cas.

Droit de vente advenant un changement de contrôle

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

Opérations visant 90 % des débetures

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

Débetures de série G

Le texte qui suit constitue un sommaire de certaines caractéristiques des débetures de série G et est visé dans son intégralité par l'acte de fiducie relatif aux débetures de série G.

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

Privilège de conversion

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

Droit de rachat

Les débetures de série G ne pourront être rachetées avant le 30 juin 2014. Au 30 juin 2014 et par la suite, mais avant le 30 juin 2016, les débetures de série G pourront être rachetées, en totalité ou en partie, à un prix correspondant au capital de celles-ci, majoré des intérêts courus impayés, à l'entière appréciation d'Artis, moyennant

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

Paiement au rachat ou à l'échéance

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

Droit de vente advenant un changement de contrôle

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

Opérations visant 90 % des débentures

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

Rang des débentures

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

Régime incitatif

Le texte qui suit constitue un sommaire du régime incitatif et est visé dans son intégralité par le texte du régime incitatif.

Attributions

Les attributions faites dans le cadre du régime incitatif peuvent être composées d'options d'achat de parts (les « **options** »), de parts assujetties à des restrictions (les « **parts assujetties à des restrictions** »), de parts différées (les « **parts différées** ») et de parts payables par versements (les « **parts payables par versements** ») et, avec les options, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées, les « **attributions** ». Chaque attribution

est assujettie aux modalités et aux conditions prévues dans le régime incitatif ainsi qu'aux modalités et aux conditions prévues par le conseil des fiduciaires et consignées dans une convention écrite relative aux attributions.

Parts assujetties au régime incitatif

Sous réserve de rajustements dans certaines circonstances, tel qu'il est décrit ci-après, le régime incitatif autorise l'émission d'un maximum de 7 % des parts émises et en circulation d'Artis à l'occasion conformément aux modalités du régime incitatif en question. À l'occasion, les fiduciaires réserveront, pour les besoins du régime, le nombre de parts en cause de leurs parts autorisées et non émises. L'expiration, l'exercice, le rachat ou autre émission de parts sous-jacentes à une attribution fera en sorte que d'autres parts pourront être émises dans le cadre du régime. Les parts sous-jacentes aux options attribuées dans le cadre du régime d'options d'achat de parts modifié d'Artis daté du 9 juin 2006 (lequel a pris fin au moment de l'adoption du régime incitatif) sont demeurées en circulation par suite de l'adoption du régime incitatif et pourront être exercées conformément à leurs modalités. Le régime incitatif prévoit que les parts sous-jacentes à ces options seront incluses dans le calcul du nombre de parts pouvant être émises aux participants dans le cadre du régime incitatif. L'exercice ou l'expiration de ces options fera en sorte que d'autres parts pourront être émises dans le cadre du régime incitatif.

Aucun participant ne recevra d'attributions à l'égard de plus de 5 % des parts émises et en circulation d'Artis. Conformément aux règles de la TSX, le régime incitatif prévoit également ce qui suit : (i) le nombre de parts pouvant être émises aux initiés d'Artis, à tout moment, dans le cadre du régime incitatif et de tout autre arrangement en matière de rémunération à base de titres adopté par Artis, ne saurait excéder 10 % des parts émises et en circulation; et (ii) le nombre de parts émises aux initiés d'Artis, à l'intérieur d'une période de un an, dans le cadre du régime incitatif et de tout autre arrangement en matière de rémunération à base de titres adopté par Artis, ne saurait excéder 10 % des parts émises et en circulation. Si des attributions faites dans le cadre du régime incitatif expirent, prennent fin, sont annulées ou deviennent caduques pour quelque motif que ce soit sans avoir été exercées intégralement, et dans la mesure où elles le sont, les parts liées à ces attributions pourront être attribuées de nouveau dans le cadre du régime incitatif. En outre, si une attribution est réglée en échange d'un montant au comptant, et dans la mesure où elle l'est, les parts assujetties à cette attribution pourront être attribuées de nouveau dans le cadre du régime incitatif.

Dans l'éventualité d'une restructuration du capital, d'une réorganisation, d'un arrangement, d'une fusion, d'un fractionnement ou d'un regroupement, d'une distribution ou encore d'un événement ou d'une opération analogue, le conseil des fiduciaires, à son appréciation, fera des substitutions ou des rajustements : (i) au nombre total, à la catégorie et/ou à l'émetteur des titres réservés aux fins d'émission dans le cadre du régime incitatif; (ii) au nombre total, à la catégorie et/ou à l'émetteur des titres assujettis aux attributions en cours; et (iii) au prix d'exercice des options en cours, dans chaque cas d'une façon qui tient équitablement compte des effets de l'événement ou de l'opération en question. En outre, le conseil des fiduciaires peut, à son appréciation, faire des rajustements appropriés au nombre de parts d'une attribution et aux autres modalités et conditions à l'égard de celle-ci afin de donner effet aux rajustements du nombre de parts d'Artis découlant de l'application et de l'exécution du régime de droits des porteurs de parts d'Artis.

Le nombre maximal de parts pouvant être émises dans le cadre du régime incitatif s'établit à 7 % des parts émises et en circulation à l'occasion. Par conséquent, en date du 30 mars 2012, un total de 101 643 304 parts sont émises et en circulation, dont la tranche de 7 % correspond à 7 115 031 parts. En date du 30 mars 2012, 2 137 125 parts sous-jacentes aux options dans le cadre du régime d'options d'achat de parts, soit environ 2,1 % des parts émises et en circulation au 30 mars 2012, sont en circulation. Par conséquent, 4 977 906 parts supplémentaires (représentant environ 4,9 % des parts émises et en circulation) sont réservées aux fins d'émission dans le cadre du régime incitatif. La fluctuation du nombre de parts en circulation d'Artis à l'occasion entraînera une fluctuation correspondante du nombre maximal de parts pouvant être émises dans le cadre du régime incitatif. Dans l'éventualité de l'expiration, de l'exercice, du rachat ou de l'émission de parts sous-jacentes à des attributions ou encore à des options en cours dans le cadre du régime d'options d'achat de parts, des parts supplémentaires seront disponibles aux fins d'émission dans le cadre du régime incitatif.

Administration

Le régime incitatif sera administré et interprété par le conseil des fiduciaires ou par un comité désigné par le conseil des fiduciaires, soit initialement le comité de gouvernance et de rémunération. Le conseil des fiduciaires ou le comité

désigné, le cas échéant, aura toute l'autorité nécessaire pour faire des attributions dans le cadre du régime incitatif et pour établir les modalités de ces attributions, notamment les personnes à qui elles doivent être faites, le type et le nombre d'attributions à faire et le nombre de parts que chaque attribution couvrira. Le conseil des fiduciaires aura également tout le pouvoir nécessaire pour fixer l'heure de l'exercice ou du règlement des attributions.

Admissibilité

Les fiduciaires, les dirigeants ou les employés d'Artis ou des membres de son groupe, les fiduciaires et les employés désignés de certains fournisseurs de services qui offrent des services de gestion à Artis ou à l'un des membres de son groupe et qui consacrent un temps et des soins considérables aux affaires et aux activités d'Artis peuvent participer au régime incitatif.

Options d'achat de parts

Le régime incitatif prévoit que le conseil des fiduciaires pourra attribuer des options. Les options attribuées dans le cadre du régime incitatif auront une durée maximale de dix ans et pourront être exercées à un prix qui ne saurait être inférieur au cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la TSX pour les cinq jours de bourse précédant immédiatement cette date. Initialement, les options seront acquises à raison de 25 % par année sur quatre ans, sous réserve du droit du conseil des fiduciaires d'établir au moment de l'attribution qu'une option donnée pourra être exercée en totalité ou en partie à une date différente et d'établir à tout moment après le moment de l'attribution qu'une option donnée pourra être exercée en totalité ou en partie à une date antérieure pour quelque motif que ce soit. De plus, l'acquisition des options pourrait être assujettie à des critères de rendement à l'appréciation du conseil des fiduciaires.

Malgré ce qui précède, le régime incitatif prévoit que, si la durée d'une option expire pendant une période d'interdiction imposée par Artis ou dans les dix jours suivant le dernier jour de cette période, l'option expirera à la date (la « **date d'expiration de la période d'interdiction** ») qui tombe dix jours ouvrables après la fin de la période d'interdiction. La date d'expiration de la période d'interdiction ne sera pas assujettie à l'appréciation du conseil des fiduciaires.

Parts assujetties à des restrictions

Le régime incitatif prévoit que le conseil des fiduciaires pourra faire des attributions de parts assujetties à des restrictions. Une part assujettie à des restrictions est une promesse contractuelle d'émettre des parts et/ou un montant au comptant correspondant à la « juste valeur marchande » (tel que le terme « *fair market value* » est défini dans le régime incitatif et telle qu'elle est établie au moment de la distribution) des parts assujetties à l'attribution à une date future précise. Les parts assujetties à des restrictions seront acquises au troisième anniversaire de la date de leur attribution et après celle-ci, sous réserve du droit du conseil des fiduciaires d'établir au moment de l'attribution qu'une part assujettie à des restrictions donnée sera acquise à des dates différentes et d'établir à tout moment après le moment de l'attribution qu'une part assujettie à des restrictions donnée sera acquise à une date antérieure ou ultérieure. De plus, l'acquisition des parts assujetties à des restrictions pourrait être assujettie à des critères de rendement à l'appréciation du conseil des fiduciaires.

Une attribution de parts assujetties à des restrictions pourrait être réglée en parts, au comptant ou au moyen d'une combinaison de parts et d'un montant au comptant, au choix du destinataire.

Parts différées

Le régime incitatif prévoit que le conseil des fiduciaires pourra faire des attributions de parts différées. Une part différée est une promesse contractuelle d'émettre des parts et/ou un montant au comptant correspondant à la « juste valeur marchande » (tel que le terme « *fair market value* » est défini dans le régime incitatif et telle qu'elle est établie au moment de la distribution) des parts assujetties à l'attribution à une date future précise.

Les parts différées attribuées à une date précise seront acquises conformément à l'échéancier suivant :

- (i) le tiers, au premier anniversaire de la date d'attribution;

- (ii) le tiers, au deuxième anniversaire de la date d'attribution;
- (iii) le tiers, au troisième anniversaire de la date d'attribution.

Le conseil des fiduciaires aura toutefois le droit d'établir au moment de l'attribution qu'une part différée donnée sera acquise en totalité ou en partie à des dates différentes (soit à une date antérieure ou ultérieure) et d'établir à tout moment après le moment de l'attribution qu'une part différée donnée sera acquise en totalité ou en partie à une date antérieure ou ultérieure pour quelque motif que ce soit.

Parts payables par versements

Le régime incitatif prévoit que le conseil des fiduciaires pourra faire des attributions de parts payables par versements. Les participants admissibles pourront souscrire des parts payables par versements aux termes d'une convention de souscription, pour un prix de souscription qui ne saurait être inférieur à la « juste valeur marchande » des parts (le « **prix de souscription** »), lequel sera payable au moyen de versements au comptant. Les modalités de l'attribution pourraient exiger le paiement d'au moins 5 % du prix de souscription pour ces parts payables par versements. La « juste valeur marchande » des parts correspondra au cours moyen pondéré des parts en fonction du volume à la TSX pour les cinq jours de bourse précédant immédiatement l'attribution des parts payables par versements en question. Tous les versements doivent être faits au cours d'une période maximale de dix ans. Les versements faits à l'égard des reçus de versements pourraient être accélérés dans certaines circonstances. Se reporter à la rubrique « Incidences de la cessation des fonctions » ci-après.

Avant le règlement intégral de tous les versements (y compris les intérêts, tels qu'ils sont décrits ci-après) relatifs aux parts payables par versements, la propriété véritable des parts payables par versements sera attestée par des reçus de versements délivrés par Artis (les « **reçus de versements** ») aux participants. Les participants seront tenus de payer à Artis des intérêts sur le solde impayé des versements restants selon un taux fixe sur dix ans qui ne saurait être inférieur au taux prévu en vertu de la Loi de l'impôt au moment de l'attribution de ces parts payables par versements ou selon un autre taux établi par le conseil des fiduciaires à ce moment. Dans le cadre d'une convention relative aux reçus de versements et gage qui sera intervenue entre Artis et chaque participant au moment où Artis acceptera la convention de souscription du participant visant les parts payables par versements (la « **convention relative aux reçus de versements et au gage** »), le participant assujéti sera tenu d'affecter toutes les distributions versées sur les parts payables par versements au paiement de ces intérêts et de régler les versements restants de sorte que, après tous ces paiements, le participant aura réglé la totalité de la juste valeur marchande des parts payables par versements.

Les parts payables par versements seront inscrites au nom d'un dépositaire et données en gage à Artis à titre de garantie pour le règlement par le participant assujéti des versements restants. Aux termes de la convention relative aux reçus de versements et au gage, le titre juridique des parts payables par versements sera inscrit au nom du dépositaire et détenu à titre de garantie pour le règlement des obligations du participant assujéti jusqu'à ce que la totalité des versements soient intégralement réglés. Si le dépositaire ne reçoit pas les paiements relatifs aux versements d'un participant assujéti lorsqu'ils sont exigibles, sauf indication contraire par Artis et sous réserve de la loi applicable, le dépositaire pourra vendre sur le marché les parts payables par versements restantes à ce moment qui sont détenues à titre de garantie, et la tranche du produit correspondant aux versements restants impayés sera remise à Artis.

Dans le cadre du régime incitatif, les titulaires de reçus de versements seront les propriétaires véritables des parts payables par versements à compter de leur date d'émission, sous réserve de leur obligation de faire les versements restants. Les titulaires de reçus de versements auront les mêmes droits et privilèges, et seront assujétis aux mêmes restrictions, que les porteurs de parts inscrits, sauf certains droits et privilèges qui, aux termes de la convention relative aux reçus de versements et au gage, ne font que protéger la valeur de la garantie d'Artis dans les parts payables par versements. Plus précisément, les participants qui détiennent des reçus de versements auront le droit de recevoir les distributions versées sur ces parts payables par versements. Ces participants devront affecter les distributions qu'ils reçoivent à l'égard des parts payables par versements au règlement des intérêts et des versements restants. Les participants n'auront pas le droit d'exercer les droits de vote rattachés aux parts payables par versements, sauf s'ils ne doivent aucun montant impayé à la Fiducie.

Lorsque tous les versements seront réglés, les parts payables par versements seront délivrées au participant assujéti et ce participant en deviendra le porteur inscrit. Le participant n'aura pas le droit de céder ou de disposer de ses parts payables par versements ni des reçus de versement qui s'y rattachent, sauf en faveur d'un « cessionnaire autorisé », tel que ce terme est défini ci-après à la rubrique « Cessibilité », tant qu'il n'aura pas fait tous les versements.

Incidences de la cessation des fonctions

De façon générale, sauf indication contraire dans la convention d'attribution ou dans le contrat de travail individuel applicables, les options, les parts assujétiées à des restrictions ou les parts différées attribuées dans le cadre du régime incitatif expireront selon la première éventualité à survenir entre la date d'expiration et ce qui suit : (i) dans les 12 mois suivant le décès du participant (tous les titres seront acquis au moment de son décès); (ii) trois ans après la date de la retraite du participant à titre d'employé ou de fournisseur de services (ou 30 jours après cette date si le participant cesse d'être à la retraite et entre au service d'un rival d'Artis) (l'acquisition des attributions se poursuivra pendant cette période); (iii) 30 jours après la démission du participant à titre de dirigeant ou d'employé d'Artis ou la résiliation naturelle d'une convention de fournisseur de services, selon le cas (toutes les attributions non acquises expirant à la date de la démission ou de la cessation d'emploi); (iv) 12 mois après la date de survenance d'une invalidité, tel que le terme « *disability* » est défini dans le régime incitatif (en ce qui a trait aux attributions acquises à la date de l'invalidité); (v) 30 jours après la cessation d'emploi du participant sans motif valable ou après la résiliation par Artis de la convention à titre de fournisseur de services du participant avant sa date de résiliation prévue sans motif valable, pour peu que les options, les parts assujétiées à des restrictions ou les parts différées non acquises soient acquises immédiatement et puissent être exercées (ou puissent d'une autre façon permettre au participant de recevoir le montant au comptant et/ou les parts sous-jacents conformément à leurs modalités); (vi) au moment immédiat de la cessation d'emploi du participant pour un motif valable (tel que ce concept est défini dans le régime incitatif); et (vii) malgré ce qui est mentionné aux points (i) à (vi), 90 jours après la date à laquelle un participant qui est un fiduciaire (et qui n'est pas aussi un employé ou un fournisseur de services désigné qui a été congédié pour un motif valable ou qui n'a pas fait l'objet d'un congédiement déguisé) cesse d'être un fiduciaire d'Artis, sauf dans le cas d'une démission volontaire et pour peu que les options, les parts assujétiées à des restrictions ou les parts différées soient immédiatement acquises et puissent être exercées (ou puissent d'une autre façon permettre au participant de recevoir le montant au comptant et/ou les parts sous-jacents conformément à leurs modalités), au cours de cette période de 90 jours. Le régime incitatif prévoit également une acquisition anticipée dans certaines circonstances, qui sont décrites plus en détail à la rubrique 8 du régime incitatif.

En ce qui a trait aux parts payables par versements, sauf indication contraire dans le reçu de versements pertinent et dans la convention d'attribution, advenant le décès ou l'invalidité d'un participant ou la cessation de son emploi auprès d'Artis, le participant sera tenu de faire tous les versements impayés dans les six mois suivant l'événement ayant fait de lui une personne non admissible. S'il omet de le faire, les parts payables par versements pourraient, au gré d'Artis et sous réserve des lois applicables : (i) soit être acquises par Artis aux fins d'annulation; (ii) soit être vendues sur le marché par le dépositaire conformément au régime incitatif ainsi qu'au reçu de versement pertinent et à la convention d'attribution pertinente. Si un fiduciaire non membre de la direction qui est un participant prend sa retraite, démissionne ou cesse d'une façon quelconque d'être un fiduciaire avant le règlement intégral des versements : (i) au choix du fiduciaire, le fiduciaire pourra faire la totalité des versements impayés et par la suite recevoir les parts payables par versements conformément au régime incitatif ainsi qu'au reçu de versement et à la convention d'attribution pertinents; ou (ii) au choix d'Artis : (a) soit le fiduciaire peut faire les versements dans le cours normal des activités conformément aux modalités de l'attribution de ces parts payables par versements; b) soit Artis peut demander au dépositaire de vendre les parts payables par versements sur le marché conformément au régime incitatif ainsi qu'au reçu de versements et à la convention d'attribution pertinents.

Cessibilité

Un participant ne peut céder ou transférer ses attributions, sauf à un cessionnaire autorisé ou, dans le cas d'un participant décédé, au moyen d'un testament ou d'une dévolution successorale. Un « cessionnaire autorisé » est un cessionnaire choisi par les fiduciaires. Malgré ce qui précède, le régime incitatif permet à un participant de céder ou de transférer des options, des parts assujétiées à des restrictions ou des parts différées auxquelles il a droit à une société de portefeuille privée dont il a la propriété exclusive.

Modification et expiration du régime incitatif

Le conseil des fiduciaires pourra, à son entière appréciation, modifier, interrompre ou résilier le régime incitatif à tout moment sans obtenir l'approbation des porteurs de parts, pourvu que la modification, l'interruption ou la résiliation soit approuvée par les organismes de réglementation ou par la bourse et qu'il ne porte pas atteinte de façon importante aux droits d'un porteur dans le cadre d'une attribution.

Le conseil des fiduciaires ne peut pas, sans obtenir l'approbation des porteurs de parts, apporter des modifications au régime incitatif à l'une des fins suivantes :

- pour augmenter le nombre maximal de parts pouvant être émises;
- pour diminuer le prix d'exercice des options (autre qu'une réduction découlant d'un changement apporté à l'appréciation des fiduciaires dans l'éventualité d'une restructuration du capital, d'une restructuration, d'un arrangement, d'un fractionnement ou d'un regroupement, d'une distribution ou d'une autre opération analogue);
- pour proroger la date d'expiration des attributions en faveur d'un participant (notamment un initié d'Artis);
- pour augmenter le nombre maximal de parts pouvant être émises aux initiés d'Artis;
- pour modifier les dispositions modificatrices du régime incitatif.

Le conseil des fiduciaires pourra, conformément au régime incitatif et sous réserve de l'obtention des approbations des autorités de réglementation nécessaires, lorsqu'il sera tenu de le faire, à son entière appréciation, apporter des modifications au régime incitatif, notamment les suivantes :

- des modifications de nature technique, de transcription ou d'ordre administratif, ou visant à clarifier des dispositions du régime incitatif;
- la résiliation du régime incitatif;
- des modifications pour tenir compte des changements apportés aux lois, à la réglementation, aux règles des bourses ou aux exigences comptables ou d'audit;
- des modifications concernant les dispositions d'acquisition des attributions;
- des modifications apportées aux dispositions de résiliation des attributions faites dans le cadre du régime incitatif qui ne donnent pas lieu à une prorogation au-delà de la date d'expiration initiale;

à la condition que : (i) si les modifications avaient pour effet de réduire le prix d'exercice des options ou de proroger la date d'expiration des attributions faites aux initiés, d'une façon qui n'est pas permise par le régime incitatif, il soit nécessaire d'obtenir l'approbation des porteurs de parts; (ii) le conseil des fiduciaires aurait l'autorité de faire l'attribution de façon initiale conformément aux modalités modifiées; et (iii) le consentement ou consentement réputé du titulaire de l'attribution soit obtenu si la modification avait pour effet de porter atteinte de façon importante aux droits du titulaire en cause.

Changement de contrôle

Dans l'éventualité d'un changement de contrôle d'Artis ou dans l'expectative d'un tel événement, le conseil des fiduciaires pourra, à son entière discrétion absolue et sans devoir obtenir le consentement d'un participant, annuler des attributions en échange d'une attribution de remplacement d'une entité remplaçante. Les attributions de remplacement devront avoir une valeur économique qui ne saurait être inférieure à celle des attributions existantes, les conditions liées à leur rendement sont tout aussi rigoureuses que celles des attributions existantes et leurs calendriers d'acquisition sont semblables à ceux des attributions existantes. Si le conseil des fiduciaires n'effectue pas cet échange contre des attributions de remplacement, il sera en mesure d'accélérer l'acquisition des options, des parts assujetties à des restrictions et des parts différées, pourvu qu'il soit mis fin à l'emploi ou au mandat du participant auprès d'Artis sans motif valable (tel que ce concept est défini dans le régime incitatif). Le conseil des fiduciaires décidera à son appréciation du traitement des parts payables par versements à ce moment.

Pour les besoins du régime incitatif, un changement de contrôle désigne la survenance de l'un ou l'autre des événements suivants se produisant dans le cadre d'une opération ou d'une série d'opérations connexes :

- une personne acquiert la propriété véritable, au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables, directement ou indirectement, de titres d'Artis représentant plus de 50 % des droits de vote rattachés aux parts d'Artis alors en circulation pour l'élection des fiduciaires;
- un regroupement, un échange de titres, une restructuration, un arrangement ou une fusion d'Artis faisant en sorte que les porteurs de parts immédiatement avant cet événement n'auront plus au moins la majorité des droits de vote rattachés aux titres en circulation de l'entité issue de l'opération immédiatement après l'opération;
- la vente ou autre disposition de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs d'Artis;
- la liquidation ou la dissolution d'Artis;
- un événement semblable qui, de l'avis du conseil des fiduciaires, constituera un changement de contrôle pour l'application du régime incitatif.

MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

Cours et volume de négociation

Parts

Les parts sont inscrites à des fins de négociation à la TSX sous le symbole « AX.UN ». Le tableau ci-dessous indique le cours le plus élevé et le plus bas pour les parts au cours de la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2011.

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Janvier 2011	13,83	13,12	3 786 906
Février 2011	13,82	13,12	2 731 144
Mars 2011	14,25	12,90	4 024 102
Avril 2011	14,22	13,40	2 576 557
Mai 2011	14,47	13,65	2 807 155
Juin 2011	14,40	13,76	3 276 134
Juillet 2011	14,20	13,77	2 477 869
Août 2011	14,00	9,83	5 848 189
Septembre 2011	13,68	12,18	5 181 304
Octobre 2011	13,40	11,10	3 769 140
Novembre 2011	14,04	12,80	2 941 427
Décembre 2011	14,15	13,73	3 842 621

Débetures de série E

Les débetures de série E sont inscrites à des fins de négociation à la TSX sous le symbole « AX.DB.E ». Le tableau ci-dessous indique le cours le plus élevé et le plus bas pour les débetures de série E pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2011.

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Janvier 2011	146,53	143,10	3 590
Février 2011	149,23	141,07	4 400
Mars 2011	149,95	140,00	6 170
Avril 2011	151,24	145,20	6 270
Mai 2011	154,10	148,83	2 140
Juin 2011	152,75	148,56	3 060
Juillet 2011	151,10	148,93	1 590
Août 2011	148,17	130,70	2 440
Septembre 2011	144,78	131,05	1 950
Octobre 2011	142,58	122,41	780
Novembre 2011	150,00	140,53	2 820
Décembre 2011	151,00	147,34	1 590

Débetures de série F

Les débetures de série F sont inscrites à des fins de négociation à la TSX sous le symbole « AX.DB.F ». Le tableau ci-dessous indique le cours le plus élevé et le plus bas pour les débetures de série F au cours de la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2011.

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Janvier 2011	102,74	100,02	24 990
Février 2011	102,95	101,52	14 590
Mars 2011	104,00	101,50	10 370
Avril 2011	103,50	101,00	8 490
Mai 2011	104,00	102,5	9 060
Juin 2011	103,80	101,75	12 090
Juillet 2011	103,64	101,80	5 530
Août 2011	103,00	98,00	15 420
Septembre 2011	103,00	93,01	9 080
Octobre 2011	100,51	92,00	7 940
Novembre 2011	100,50	98,00	5 290
Décembre 2011	101,98	100,00	7 760

Débetures de série G

Les débetures de série G sont inscrites à des fins de négociation à la TSX sous le symbole « AX.DB.G ». Le tableau ci-dessous indique le cours le plus élevé et le plus bas pour les débetures de série G au cours de la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2011.

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Avril 2011	100,04	99,50	115 650
Mai 2011	100,45	99,75	128 920
Juin 2011	100,20	99,50	37 560
Juillet 2011	101,00	99,60	20 350
Août 2011	100,51	94,00	31 930
Septembre 2011	98,90	89,99	21 660
Octobre 2011	96,00	87,50	12 890
Novembre 2011	97,20	91,50	8 520
Décembre 2011	96,85	92,25	9 130

TITRES ENTIÈRÉS

Aucun titre d'Artis n'était entiercé au 31 décembre 2011.

FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA DIRECTION

Fiduciaires

La déclaration de fiducie prévoit que les politiques et les activités en matière de placement d'Artis sont la responsabilité de ses fiduciaires, qui, au 31 décembre 2011, étaient au nombre de sept (7).

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

Le tableau ci-dessous présente, pour chaque fiduciaire et membre de la direction d'Artis, en date du 31 décembre 2011, son poste actuel au sein d'Artis, au 31 décembre 2011, la période pendant laquelle il a agi en qualité de fiduciaire ou membre de la direction ainsi que son occupation principale.

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

Notes :

- 1) Membre du comité de gouvernance et de rémunération en date du 31 décembre 2011. M. Warkentin est président du comité de gouvernance et de rémunération.
- 2) Membre du comité d'audit en date du 31 décembre 2011. M. Crewson est président du comité d'audit.
- 3) Membre du comité de placements en date du 31 décembre 2011. M. Townsend est président du comité de placements.

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

Biographie des fiduciaires et des membres de la direction

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

M. Martens est actif dans le domaine de la construction, de la mise en valeur et de la gestion immobilière commerciale depuis les années 1980. En plus d'occuper le poste de président et chef de la direction d'Artis REIT, il est président et chef de la direction de Marwest Development Corporation, poste qu'il occupe depuis 1994. M. Martens est un ingénieur membre de l'Association des ingénieurs et des géoscientifiques du Manitoba et est titulaire d'un M.B.A. de l'International Institute for Management Development (IMD) de Lausanne, en Suisse.

M. Martens a été administrateur au conseil de Fortress Paper Ltd. (TSX : FTP) et de la Banque du Canada, qui est la banque centrale du Canada.

Delmore Crewson, FCA, fiduciaire

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

Cornelius Martens, P.Eng., fiduciaire

Un résident de longue date du Manitoba, M. Martens a obtenu un baccalauréat ès sciences avec spécialisation en génie civil de l'Université du Manitoba en 1965. Il est devenu membre de l'Association des ingénieurs et des géoscientifiques du Manitoba en 1967. M. Martens a entrepris sa carrière dans le domaine de la mise en valeur, la construction et la gestion d'immeubles commerciaux en 1968, lorsqu'il a constitué en collaboration avec son père, la société désignée, de nos jours, sous le nom de The Marwest Group of Companies. The Marwest Group of Companies exerce des activités de mise en valeur, de construction et de gestion d'immeubles productifs de revenu, ce qui comprend des immeubles de bureaux, des centres commerciaux, des immeubles résidentiels et à usage mixte au Canada et aux États-Unis. À titre de président de différentes sociétés au sein de Marwest Group of Companies au cours des 35 dernières années, M. Martens a acquis une vaste et précieuse expérience des affaires, particulièrement dans le domaine immobilier. De 1996 à 2001, M. Martens a été administrateur de Consolidated Properties Ltd., société ouverte anciennement inscrite à la cote de la TSX. À l'heure actuelle, M. Martens est président et chef de la direction de nombreuses sociétés, notamment Marwest Construction Ltd. et Marwest Management Canada Ltd., qui se trouvent toutes deux à Winnipeg, au Manitoba. M. Martens est également président et chef de la direction et administrateur d'All in West! Capital Corporation, émetteur inscrit à la Bourse de croissance TSX.

Allan C. McLeod, fiduciaire

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

Victor Thielmann, FEC, P.Eng., fiduciaire

M. Thielmann est président et chef de la direction de Nova 3 Engineering Ltd. et compte plus de 35 ans d'expérience dans la construction électrique et le secteur des services conseils. M. Thielmann est titulaire d'un baccalauréat ès sciences en génie électrique de l'Université du Manitoba et est membre actif de l'Association des ingénieurs et des géoscientifiques du Manitoba ainsi que de la plupart des associations d'ingénieurs professionnels des provinces du Canada et a reçu le titre de Fellow d'Ingénieurs Canada. Il est un membre actif de plusieurs associations d'établissement de normes et de codes internationaux, y compris la NFPA, la SFPE et l'IEEE. Il a siégé au conseil d'administration de Forks North Portage, société de la couronne canadienne détenue par les gouvernements municipal, provincial et fédéral. Il agit actuellement à titre d'administrateur/fiduciaire d'Artis, émetteur inscrit à la cote de la TSX, et de All in West! Capital Corporation, émetteur inscrit à la Bourse de croissance TSX.

Wayne Townsend, planificateur financier agréé, fiduciaire

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

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

M. Warkentin de Winnipeg au Manitoba est titulaire d'un diplôme de premier cycle de l'Université du Manitoba, d'un diplôme en droit de l'Université du Manitoba et est membre des barreaux de l'Ontario et du Manitoba depuis plus de 30 ans. M. Warkentin est associé directeur d'Aikins, MacAulay & Thorvaldson LLP et il pratique le droit des sociétés et le droit commercial. Il est un ancien directeur et président du Youth for Christ (Winnipeg) Inc., ancien administrateur du Manitoba Mineral Resources Ltd. et un ancien directeur du conseil de direction de Grace Hospital. Il est actuellement administrateur d'Exchange Income Corporation, émetteur inscrit à la TSX, et administrateur de All in West! Capital Corporation, émetteur inscrit à la Bourse de croissance TSX. M. Warkentin est également administrateur ou dirigeant de plusieurs sociétés fermées, de fondations et de sociétés de personnes ouvertes.

James Green, C.A., chef des finances

M. Green, résident de Winnipeg, au Manitoba, a obtenu un baccalauréat en sciences de l'Université du Manitoba en 1976. Il s'est joint à Touche Ross & Co., comptables agréés, et a obtenu le titre de comptable agréé auprès de l'Institut des comptables agréés du Manitoba en 1981. M. Green s'est joint à Marwest Group of Companies en 1981 et il a occupé depuis différents postes au sein de celle-ci. M. Green consacre la majorité de son temps à son poste de chef des finances d'Artis. En outre, il est vice-président et chef des finances des sociétés de Marwest Group, poste qu'il occupe depuis 1994. M. Green a également été administrateur bénévole au conseil d'administration de différents organismes sans but lucratif et organisations caritatives.

Kirsty Stevens, CMA, chef des services administratifs

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

Comités du conseil

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

Comité d'audit

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

mandaté par un organisme de réglementation pertinent, le comité d'audit est chargé, entre autres choses, de faire ce qui suit :

- a) superviser le travail des auditeurs externes, y compris le règlement des différends entre la direction et les auditeurs externes au sujet de la présentation de l'information financière;
- b) s'assurer, pour le compte du conseil des fiduciaires, de ce qui suit relativement au système de contrôle interne d'Artis, notamment (i) cerner, surveiller et atténuer les risques commerciaux; et (ii) assurer la conformité aux exigences juridiques, déontologiques et réglementaires;
- c) examiner les états financiers annuels d'Artis avant leur présentation au conseil des fiduciaires en vue de leur approbation. Ce processus inclut, notamment, ce qui suit :
 - (i) examiner les changements dans les pratiques comptables, ou dans leur application, susceptibles d'avoir une incidence importante sur les états financiers de l'exercice actuel ou de l'exercice futur;
 - (ii) examiner les charges à payer ou les autres estimations importantes;
 - (iii) examiner le traitement comptable des opérations exceptionnelles ou non récurrentes;
 - (iv) assurer la conformité aux engagements aux termes de conventions de prêt;
 - (v) examiner les exigences de divulgation relatives aux engagements et aux éventualités;
 - (vi) examiner les rajustements relevés par les auditeurs externes, qu'ils soient ou non inclus dans les états financiers;
 - (vii) examiner les différends non réglés entre la direction et les auditeurs externes;
 - (viii) obtenir des explications au sujet des écarts importants entre des périodes intermédiaires comparatives;
- d) examiner les états financiers, les rapports de gestion et les communiqués concernant les résultats annuels et intermédiaires et formuler une recommandation au conseil des fiduciaires au sujet de leur approbation avant qu'ils ne soient publiés. Le comité doit s'assurer que des procédures adéquates sont en place pour l'examen de tous les renseignements financiers d'Artis devant être communiqués, qui sont tirés des états financiers ou qui sont fondés sur ceux-ci, et il doit examiner périodiquement le caractère adéquat de ces procédures;
- e) pour ce qui est de la nomination des auditeurs externes par le conseil, faire ce qui suit :
 - (i) recommander au conseil des fiduciaires la nomination des auditeurs externes;
 - (ii) recommander au conseil des fiduciaires les conditions de la mission des auditeurs externes, y compris leur rémunération et une confirmation qu'ils relèvent directement du comité;
 - (iii) lorsqu'il doit y avoir un changement de auditeurs, examiner les questions liées au changement et les renseignements à inclure dans l'avis requis de ce changement à l'intention des organismes de réglementation des valeurs mobilières;
- f) examiner avec les auditeurs externes (et le auditeur interne, si un tel auditeur est nommé par Artis) leur évaluation des contrôles internes d'Artis, leurs rapports écrits contenant des recommandations en vue d'améliorations ainsi que la réponse et le suivi de la direction à l'égard de toutes lacunes relevées et examiner annuellement avec les auditeurs externes leur plan d'audit et, après l'achèvement de l'audit, leur rapport sur les états financiers d'Artis;

- g) approuver au préalable tous les services non liés à l'audit devant être fournis à Artis ou à ses filiales par les auditeurs externes;
- h) examiner les politiques et les procédures de gestion des risques d'Artis;
- i) examiner et évaluer annuellement le rendement du comité et de ses membres et tenir des discussions à ce sujet et examiner périodiquement la charte et déterminer s'il est nécessaire de recommander au conseil d'y apporter des modifications.

Comité de gouvernance et de rémunération

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

- a) élaborer le régime de gouvernance et les pratiques globales s'y rapportant de façon générale, en vue d'assurer le respect des exigences applicables en matière de gouvernance, d'évaluer l'efficacité du conseil à l'égard des questions de gouvernance et de formuler des recommandations au conseil à l'égard de la gouvernance d'Artis, dans son ensemble, notamment à l'égard de ce qui suit :
 - (i) la gérance du conseil à l'égard de la direction d'Artis;
 - (ii) la taille et la composition du conseil;
 - (iii) la rémunération des fiduciaires;
 - (iv) les procédures pouvant être nécessaires pour permettre au conseil de fonctionner de façon indépendante de la direction;
- b) examiner, de façon générale, la rémunération directe et indirecte, les avantages sociaux ainsi que les avantages indirects à l'intention de la direction d'Artis et formuler des recommandations au conseil à cet égard;
- c) examiner la rémunération d'intéressement et les régimes à base de titres de participation, de façon générale, et formuler des recommandations au conseil à cet égard;
- d) administrer les fonctions déléguées au comité de gouvernance et de rémunération dans le cadre du régime d'options d'achat de parts;
- e) examiner, de façon générale, la planification de la relève à l'égard de la direction d'Artis et formuler des recommandations au conseil à cet égard.

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

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

- b) examiner la rémunération d'intéressement et formuler des recommandations au conseil à cet égard;
- c) examiner les politiques relatives aux avantages sociaux et avantages indirects de la direction, le cas échéant, et formuler des recommandations au conseil à cet égard.

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

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

Comité de divulgation

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

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

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

Comité de placements

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

- a) examiner toutes les propositions relatives aux placements, aux cessions et aux financements, sous réserve des limites suivantes :

Le comité de placements peut autoriser les opérations stratégiques (acquisitions ou aliénations) jusqu'à 20 % de la valeur comptable brute d'Artis dans une année donnée;

Lorsque le comité de placements a obtenu sa limite autorisée pour une année, il peut demander l'approbation du conseil pour obtenir une nouvelle limite autorisée pour l'année à venir;

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;

Le comité de placements autorise le chef de la direction à conclure des prêts hypothécaires à l'égard des acquisitions et des propriétés dont Artis à la propriété;

Le comité de placements peut autoriser des placements visant des titres ou des débetures nécessaires pour financer les opérations approuvées par le comité de placements, pourvu que le ratio dette totale par rapport à la valeur comptable respecte la politique du conseil.

- b) formuler des recommandations à cet égard au conseil des fiduciaires;
- c) dans la mesure permise par le conseil des fiduciaire, autoriser les opérations proposées et faire des placements pour le compte de la fiducie.

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

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

Questions relevant du comité d'audit

Charte du comité d'audit

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

Composition du comité d'audit

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

Honoraires d'audit

Les auditeurs externes d'Artis pour les exercices terminés les 31 décembre 2011 et 2010 sont Deloitte & Touche s.r.l. Les honoraires globaux facturés par les auditeurs externes d'Artis en contrepartie des services d'audit qu'ils ont rendus au cours des deux derniers exercices sont les suivants : 456 175 \$ en 2011 et 376 850 \$ en 2010.

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

Honoraires liés à l'audit

Les honoraires globaux facturés par les auditeurs externes d'Artis au cours de chacun des deux derniers exercices en contrepartie des services de certification et des services connexes qui sont raisonnablement liés à l'exécution de l'audit ou de l'examen des états financiers d'Artis, y compris l'examen de prospectus, et qui ne sont pas déclarés dans les « honoraires d'audit » sont les suivants : 52 440 \$ en 2011 et 304 400 \$ en 2010.

Honoraires fiscaux

Les honoraires globaux facturés par les auditeurs externes d'Artis au cours de chacun des deux derniers exercices en contrepartie des services professionnels rendus dans le cadre de l'observation des règles fiscales, de conseils en matière de fiscalité et de planification fiscale sont les suivants : 514 130 \$ en 2011 et 70 193 \$ en 2010.

Autres honoraires

Les honoraires globaux facturés par les auditeurs externes d'Artis au cours de chacun des deux derniers exercices en contrepartie des produits et services rendus, à l'exception des services déclarés ci-dessus, sont les suivants : 0 \$ en 2011 et 0 \$ en 2010.

Interdictions d'opérations, faillites, amendes ou sanctions

Aucun fiduciaire ou dirigeant d'Artis :

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

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

Conflits d'intérêts

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

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

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

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

GESTION D'ARTIS

En 2011, Marwest était le gestionnaire des actifs d'Artis conformément à la convention de gestion des actifs et Marwest Management était le gestionnaire de l'ensemble des immeubles d'Artis conformément à la convention de gestion des immeubles.

Gestion des actifs

La convention de gestion des actifs était une convention à long terme qui devait arriver à échéance le 1^{er} août 2025 aux termes de laquelle Marwest était responsable de l'ensemble des affaires quotidiennes relatives aux opérations et aux activités d'Artis.

Aux termes de la convention de gestion des actifs, les personnes suivantes ont agi à titre de gestionnaires d'Artis et occuperont les fonctions suivantes :

M. Armin Martens	-	Président et chef de la direction
M. Cornelius Martens	-	Vice-président directeur
M. James Green	-	Chef des finances
Mme Kristy Stevens		Chefs des services administratifs

Aux termes de la convention de gestion des actifs, Marwest était également responsable, entre autres, de ce qui suit :

- fournir à Artis des services de soutien, composés de services de comptabilité et de ressources humaines, d'espaces de bureaux et d'équipement et de personnel de secrétariat pour l'administration quotidienne des activités d'Artis;
- identifier des occasions de placement qui respectent les lignes directrices en matière de placement présentées dans la déclaration de fiducie d'Artis;
- fournir aux fiduciaires des renseignements et des conseils relativement aux acquisitions, aux dispositions et aux financements proposés;
- établir des plans de placement et d'exploitation pour Artis;
- effectuer et superviser l'audit diligente nécessaire à l'égard des acquisitions proposées et de la réalisation des opérations qui en découlent;
- superviser le gestionnaire des immeubles d'Artis et lui donner des directives;
- tenir les livres et les registres financiers d'Artis;
- déterminer et préparer les désignations, les choix et les décisions devant être faits ou prises, respectivement, à l'égard du bénéfice et des gains en capital d'Artis à des fins fiscales et comptables;
- préparer les rapports et les autres renseignements qui doivent être envoyés aux porteurs de parts ainsi que les autres documents d'information;

- calculer et déterminer toutes les ventilations du revenu;
- communiquer avec les porteurs de parts et les autres personnes, y compris les courtiers en placement, les prêteurs et les professionnels;
- assurer la gestion ou superviser la gestion, pour le compte d'Artis, du versement du bénéfice distribuable ainsi que d'autres distributions par Artis;
- sans restreindre la portée générale de ce qui précède, exercer les autres fonctions pouvant être requises par les fiduciaires.

Aux termes de la convention de gestion des actifs, Marwest a droit à des honoraires de services-conseils annuels payables trimestriellement correspondant à 0,25 % du prix de base rajusté des actifs d'Artis et à une commission d'acquisition correspondant à 0,5 % du coût des immeubles acquis.

Le 31 décembre 2011, Artis et Marwest ont résilié la convention de gestion des actifs. Le 1^{er} janvier 2012, Artis a internalisé l'ensemble des fonctions liées à la gestion de ses actifs.

Gestion des immeubles

La convention de gestion des immeubles était une convention à long terme qui devait arriver à échéance le 1^{er} août 2025 aux termes de laquelle Marwest Management était responsable de la gestion, de l'exploitation et de l'entretien des immeubles d'Artis.

Aux termes de la convention de gestion des immeubles, Marwest Management avait le droit de toucher des honoraires de gestion annuels pour chaque immeuble dont Artis était propriétaire, calculés en fonction de l'une ou l'autre des formules suivantes, devant être déterminées par les fiduciaires indépendants pour chacun des immeubles :

- a) des honoraires correspondant à quatre pour cent (4 %) des recettes brutes qui sont perçues sur les immeubles, plus la TPS;
- b) des honoraires correspondant à cinq pour cent (5 %) des loyers nets provenant des immeubles, plus la TPS.

Aux termes de la convention de gestion des immeubles, Marwest Management avait également le droit de recevoir : (i) une commission de location correspondant à cinq pour cent (5 %), plus la TPS, du total des loyers payés au cours des cinq premières années aux termes du bail, plus trois pour cent (3 %) pour le reste de la durée du bail, moins les commissions de location payées à un tiers mandataire; (ii) une commission de renouvellement de bail payable selon une somme correspondant à cinquante pour cent (50 %) de la commission de location présentée ci-dessus; et (iii) des frais de rénovation ou d'amélioration locative, lorsque Artis demandait à Marwest Management d'effectuer des améliorations ou des rénovations locatives ou lorsque Marwest Management, à la demande d'Artis, doit effectuer, modifier ou effectuer de nouveau des améliorations à un immeuble, d'une somme correspondant à cinq pour cent (5 %), plus la TPS, du coût total de tels travaux, du coût de tous les permis, les matériaux, la main-d'œuvre, les contrats et les sous-contrats avec les frais liés aux concepteurs, aux ingénieurs et aux autres consultants dont les services ont été retenus par Marwest Management ou des entrepreneurs afin de compléter de telles rénovations ou améliorations locatives ou tous autres frais négociés entre Marwest et Artis.

Le 31 décembre 2011, Marwest Management a cédé la convention de gestion des immeubles à une société en commandite appartenant exclusivement à Artis. Le 1^{er} janvier 2012, Artis a internalisé l'exploitation des immeubles pour 78 immeubles qui étaient auparavant gérés directement par Marwest Management.

PROMOTEURS

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

LITIGES

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

DIRIGEANTS ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS CERTAINES OPÉRATIONS

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

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

AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS

L'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts des débetures d'Artis est Bank of New York Mellon – Corporate Trust, 333-7th Avenue SW, bureau 600, Calgary (Alberta) T2P 2Z1.

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

CONTRATS IMPORTANTS

Les contrats suivants constituent les contrats importants, autres que les contrats conclus dans le cours normal des affaires, conclus par Artis au cours du dernier exercice terminé d'Artis ou jusqu'à la date des présentes, qui sont en vigueur en date du 31 décembre 2011 :

1. la déclaration de fiducie, dont les détails figurent à la rubrique « Sommaire de la déclaration de fiducie »;
2. l'acte de fiducie relatif aux débetures de série D, dont les détails figurent à la rubrique « Description de la structure du capital – débetures de série D »;
3. l'acte de fiducie relatif aux débetures de série E dont les détails figurent à la rubrique « Description de la structure du capital – débetures de série E »;
4. l'acte de fiducie relatif aux débetures de série F dont les détails figurent à la rubrique « Description de la structure du capital – débetures de série F »;
5. l'acte de fiducie relatif aux débetures de série G dont les détails figurent à la rubrique « Description de la structure du capital – débetures de série G »;
6. la convention relative à la société en commandite, dont les détails figurent à la rubrique « La société en commandite »;
7. la convention d'échange, dont les détails figurent à la rubrique « La société en commandite »;
8. la convention intervenue en date du 9 juin 2006 entre Artis et Compagnie Trust CIBC Mellon relative à la mise en œuvre et à l'administration du régime de réinvestissement des distributions;

9. la convention de prêt modifiée et mise à jour intervenue en date du 22 septembre 2010 entre Artis et Brookfield Bridge Lending Fund Inc. relative à la marge de crédit d'acquisition décrite à la rubrique « Portefeuille d'immeubles – Marge de crédit d'acquisition »;
10. la convention de régime de droits modifiée et mise à jour intervenue en date du 19 mai 2011 entre Artis et Compagnie Trust CIBC Mellon relative au renouvellement du régime de droits.

Artis a également adopté le régime incitatif.

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

EXPERTS INTÉRESSÉS

Deloitte & Touche s.r.l. sont les auditeurs qui ont rédigé le rapport des auditeurs et le rapport sur les normes comptables généralement reconnues au Canada pour les états financiers annuels d'Artis au 31 décembre 2011. Deloitte & Touche s.r.l. et ses associés sont indépendants au sens du code de déontologie de l'Institut des comptables agréés du Manitoba.

RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

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

ANNEXE « A »

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST CHARTRE DU COMITÉ D'AUDIT

Rôle et objectif

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

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

Composition du comité

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

Réunions

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

Mandat et responsabilité du comité

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

recommandations et la réponse de la direction à l'égard de celles-ci et effectuer un suivi pour vérifier si les faiblesses décelées ont été corrigées. Le comité et les auditeurs externes doivent également examiner annuellement le plan qu'ils ont adopté pour les besoins de l'audit et, une fois l'audit effectué, les rapports qu'ils ont produit au sujet des états financiers de la FPI et de ses filiales.

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