

États financiers consolidés intermédiaires de

# **ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009  
et 2008  
(non vérifié)

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Bilans consolidés intermédiaires

(En milliers de dollars)

|  | 30 septembre<br>2009<br>(non vérifié) | 31 décembre<br>2008 |
|--|---------------------------------------|---------------------|
| <b>ACTIF</b>   |                                       |                     |
| Immeubles productifs de revenu (note 4)                    | 960 176 \$                            | 1 030 181 \$        |
| Autres actifs (note 5)                                     | 115 814                               | 139 217             |
| Impôts futurs (note 18)                                    | –                                     | 11 127              |
| Acomptes sur des immeubles productifs de revenu (note 6)   | 700                                   | 6 712               |
| Charges payées d'avance                                    | 1 971                                 | 2 332               |
| Billets à recevoir (note 7)                                | 29 391                                | 28 830              |
| Loyers et autres débiteurs                                 | 9 967                                 | 10 859              |
| Encaisse détenue en fiducie                                | 670                                   | 588                 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                    | 23 042                                | 13 847              |
|  | <b>1 141 731 \$</b>                   | <b>1 243 693 \$</b> |
| <b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>                          |                                       |                     |
| Passif :   |                                       |                     |
| Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer (note 8) | 593 573 \$                            | 676 369 \$          |
| Débitures convertibles (note 9)                            | 86 158                                | 44 906              |
| Passifs incorporels (note 10)                              | 80 379                                | 91 186              |
| Dépôts de garantie et loyers payés d'avance                | 4 848                                 | 4 822               |
| Créditeurs et autres passifs (note 11)                     | 13 779                                | 25 109              |
| Dette bancaire (note 12)                                   | 30 700                                | 32 500              |
|  | <b>809 437</b>                        | <b>874 892</b>      |
| Part des porteurs sans contrôle (note 13)                  | –                                     | 10 258              |
| Capitaux propres   | <b>332 294</b>                        | <b>358 543</b>      |
| Engagements et garanties (note 22)                         |                                       |                     |
| Événements postérieurs à la date du bilan (note 26)        |                                       |                     |
|  | <b>1 141 731 \$</b>                   | <b>1 243 693 \$</b> |

Se reporter aux notes complémentaires.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires des résultats

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008

(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les montants par part)

|  | Trimestres terminés les<br>30 septembre |                   | Périodes de neuf mois<br>terminées les<br>30 septembre |                   |
|--|---|-------------------|--|-------------------|
|  | 2009                                    | 2008              | 2009   | 2008              |
| Produits   | 33 567 \$                               | 33 290 \$         | 101 786 \$   | 96 580 \$         |
| Charges d'exploitation des immeubles   | 10 503                                  | 10 166            | 31 962   | 29 061            |
|  | 23 064                                  | 23 124            | 69 824   | 67 519            |
| Intérêts   | 10 024                                  | 9 690             | 29 673   | 28 466            |
|  | 13 040                                  | 13 434            | 40 151   | 39 053            |
| Charges (produits) :   |   |                   |  |                   |
| Siège social   | 705                                     | 1 137             | 3 194  | 3 619             |
| Amortissement  | 12 551                                  | 13 129            | 41 058   | 40 199            |
| (Gain) perte non réalisé(e) au titre des dérivés<br>sur marchandises         | 297                                     | 1 092             | 561  | (291)             |
|  | 13 553                                  | 15 358            | 44 813   | 43 527            |
| Perte avant autres éléments  | (513)                                   | (1 924)           | (4 662)  | (4 474)           |
| Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II<br>(note 13) | –                                       | –                 | (7 287)  | –                 |
| Charge d'impôts futurs (note 18)   | –                                       | (122)             | (10 893)   | (866)             |
| Perte avant part des porteurs sans contrôle et activités<br>abandonnées      | (513)                                   | (2 046)           | (22 842)   | (5 340)           |
| Part des porteurs sans contrôle (note 13)                                    | –                                       | (31)              | 40   | (196)             |
| Perte provenant des activités poursuivies                                    | (513)                                   | (2 077)           | (22 802)   | (5 536)           |
| Bénéfice (perte) provenant des activités abandonnées<br>(note 21)            | 605                                     | 91                | 9 473  | (287)             |
| <b>Bénéfice (perte) et résultat étendu pour la période</b>                   | <b>92 \$</b>                            | <b>(1 986) \$</b> | <b>(13 329) \$</b>                                     | <b>(5 823) \$</b> |
| Bénéfice (perte) par part – de base (note 14e)                               |   |                   |  |                   |
| Activités poursuivies  | (0,02) \$                               | (0,06) \$         | (0,70) \$  | (0,17) \$         |
| Activités abandonnées  | 0,02 \$                                 | 0,00 \$           | 0,29 \$  | (0,01) \$         |
| Bénéfice (perte) par part – dilué (note 14e)                                 |   |                   |  |                   |
| Activités poursuivies  | (0,02) \$                               | (0,06) \$         | (0,70) \$  | (0,17) \$         |
| Activités abandonnées  | 0,02 \$                                 | 0,00 \$           | 0,29 \$  | (0,01) \$         |

Se reporter aux notes complémentaires.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires des capitaux propres  
Périodes de neuf mois terminées les 30 septembre 2009 et 2008  
(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les montants par part)

|  | Nombre de parts | Apports de capital | Composante capitaux propres des débetures convertibles | Déficit      | Surplus d'apport | Total      |
|--|-----------------|--------------------|--|--------------|------------------|------------|
| Capitaux propres au 31 décembre 2007   | 31 158 068      | 422 266 \$         | 11 440 \$  | (49 724) \$  | 1 518 \$         | 385 500 \$ |
| Adoption de nouvelles conventions comptables (note 2b)   | –               | –                  | –  | (431)        | –                | (431)      |
| Émission de parts  | 384 877         | 5 979              | –  | –            | (47)             | 5 932      |
| Rémunération à base de parts   | –               | –                  | –  | –            | 423              | 423        |
| Conversion de débetures convertibles   | 837 341         | 11 651             | (2 172)  | –            | –                | 9 479      |
| Parts acquises et annulées en vertu d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités              | (54 000)        | (717)              | –  | (91)         | –                | (808)      |
| Parts acquises en vertu d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités et non annulées à la fin | (13 600)        | (203)              | –  | –            | –                | (203)      |
| Perte de la période  | –               | –                  | –  | (5 823)      | –                | (5 823)    |
| Distributions au cours de la période   | –               | –                  | –  | (25 630)     | –                | (25 630)   |
| Capitaux propres au 30 septembre 2008  | 32 312 686      | 438 976            | 9 268  | (81 699)     | 1 894            | 368 439    |
| Émission de parts  | 167 480         | 1 259              | –  | –            | –                | 1 259      |
| Rémunération à base de parts   | –               | –                  | –  | –            | 144              | 144        |
| Parts acquises et annulées en vertu d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités              | (129 800)       | (1 753)            | –  | (21)         | 552              | (1 222)    |
| Parts acquises en vertu d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités et non annulées à la fin | (43 600)        | (226)              | –  | –            | –                | (226)      |
| Perte de la période  | –               | –                  | –  | (1 129)      | –                | (1 129)    |
| Distributions au cours de la période   | –               | –                  | –  | (8 722)      | –                | (8 722)    |
| Capitaux propres au 31 décembre 2008   | 32 306 766      | 438 256            | 9 268  | (91 571)     | 2 590            | 358 543    |
| Émission de parts  | 225 856         | 1 563              | –  | –            | –                | 1 563      |
| Parts émises dans le cadre d'un placement privé  | 555 555         | 4 990              | –  | –            | –                | 4 990      |
| Parts émises lors de l'échange de parts de catégorie B (note 13)   | 543 781         | 8 059              | –  | –            | –                | 8 059      |
| Rémunération à base de parts   | –               | –                  | –  | –            | 152              | 152        |
| Annulation d'options   | –               | –                  | –  | –            | (484)            | (484)      |
| Émission de débetures convertibles   | –               | –                  | 838  | –            | –                | 838        |
| Remboursement d'une débenture convertible  | –               | –                  | (169)  | –            | –                | (169)      |
| Parts acquises et annulées en vertu d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités              | (124 200)       | (2 038)            | –  | –            | 1 089            | (949)      |
| Parts acquises en vertu d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités et non annulées à la fin | (32 000)        | (292)              | –  | –            | –                | (292)      |
| Perte de la période  | –               | –                  | –  | (13 329)     | –                | (13 329)   |
| Distributions au cours de la période   | –               | –                  | –  | (26 628)     | –                | (26 628)   |
| Capitaux propres au 30 septembre 2009  | 33 475 758      | 450 538 \$         | 9 937 \$   | (131 528) \$ | 3 347 \$         | 332 294 \$ |

Se reporter aux notes complémentaires.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires des flux de trésorerie

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008

(non vérifié)

(En milliers de dollars)

|  | Trimestres terminés les |            | Périodes de neuf mois terminés les |            |
|--|-------------------------|------------|------------------------------------|------------|
|  | 30 septembre 2009       | 2008       | 30 septembre 2009                  | 2008       |
| Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :  |                         |            |                                    |            |
| Activités d'exploitation :   |                         |            |                                    |            |
| Bénéfice (perte) de la période   | 92 \$                   | (1 986) \$ | (13 329) \$                        | (5 823) \$ |
| Ajustements pour les éléments hors trésorerie :  |                         |            |                                    |            |
| Amortissement :  |                         |            |                                    |            |
| Immeubles productifs de revenu   | 6 332                   | 6 906      | 20 341                             | 20 541     |
| Matériel de bureau   | 25                      | 2          | 75                                 | 6          |
| Loyers supérieurs au marché  | 48                      | 84         | 179                                | 219        |
| Contrats de location existants acquis  | 5 841                   | 7 011      | 20 706                             | 23 233     |
| Relations clients  | 2                       | 5          | 6                                  | 16         |
| Loyers inférieurs au marché  | (2 815)                 | (3 469)    | (9 738)                            | (10 885)   |
| Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location   | 731                     | 374        | 2 048                              | 942        |
| Mesures incitatives à la prise à bail imputées aux produits  | 71                      | —          | 199                                | —          |
| Emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net   | (46)                    | (53)       | (137)                              | (133)      |
| Accroissement de la composante passif des débetures convertibles   | 473                     | 349        | 1 208                              | 1 109      |
| Ajustement des loyers selon une formule linéaire   | (480)                   | (391)      | (1 398)                            | (1 501)    |
| Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II (note 13)  | —                       | —          | 7 287                              | —          |
| Gain à la cession d'immeubles productifs de revenu   | (403)                   | —          | (8 982)                            | —          |
| (Gain) perte non réalisé(e) au titre des dérivés sur marchandises  | 297                     | 1 092      | 561                                | (291)      |
| Charge de rémunération à base de parts   | 37                      | 143        | 152                                | 423        |
| Annulation d'options   | (484)                   | —          | (484)                              | —          |
| Amortissement des frais de financement compris dans les intérêts   | 182                     | 96         | 584                                | 282        |
| Charge d'impôts futurs   | —                       | 156        | 11 127                             | 759        |
| Part des porteurs sans contrôle (note 13)  | —                       | 34         | 91                                 | 186        |
|  | 9 903                   | 10 353     | 30 496                             | 29 083     |
| Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation (note 16)  | 1 630                   | 13 361     | 342                                | 14 574     |
|  | 11 533                  | 23 714     | 30 838                             | 43 657     |
| Activités d'investissement :   |                         |            |                                    |            |
| Acquisition d'immeubles productifs de revenu, déduction faite de la dette connexe et de l'émission de parts (note 3) | —                       | (24 160)   | —                                  | (43 466)   |
| Cession d'immeubles productifs de revenu, déduction faite des emprunts hypothécaires et des coûts                    | 3 993                   | —          | 29 121                             | —          |
| Acquisitions d'immeubles productifs de revenu  | (1 344)                 | (3 878)    | (2 917)                            | (10 326)   |
| Acomptes sur des immeubles productifs de revenu destinés à la vente (notes 11 et 21)                                 | —                       | —          | (10 000)                           | —          |
| Avance sur un billet à recevoir  | —                       | —          | (1 800)                            | —          |
| Remboursement de capital sur les billets à recevoir  | 402                     | 412        | 1 239                              | 1 255      |
| Variation nette du matériel de bureau et des logiciels   | (14)                    | (392)      | 33                                 | (400)      |
| Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail et frais de location  | (1 776)                 | (2 762)    | (5 694)                            | (4 785)    |
| Variation des acomptes sur des immeubles productifs de revenu  | (400)                   | 850        | (1 214)                            | 3 660      |
|  | 861                     | (29 930)   | 8 768                              | (54 062)   |
| Activités de financement :   |                         |            |                                    |            |
| Émission de parts, déduction faite des frais d'émission  | 477                     | 1 327      | 1 563                              | 3 855      |
| Achat de parts en vertu d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités                            | (957)                   | (231)      | (1 241)                            | (1 011)    |
| Émission de débetures convertibles, déduction faite des frais d'émission   | 43 713                  | —          | 43 713                             | —          |
| Émission de parts dans le cadre d'un placement privé, déduction faite des frais d'émission                           | 4 990                   | —          | 4 990                              | —          |
| Remboursement d'une débeture convertible   | (3 000)                 | —          | (3 000)                            | —          |
| Dette bancaire   | (1 800)                 | 12 400     | (1 800)                            | 22 600     |
| Distributions versées sur les parts de la FPI  | (9 047)                 | (8 718)    | (26 628)                           | (25 630)   |
| Distributions versées sur les parts de série B, imputées à la part des porteurs sans contrôle (note 13)              | —                       | (49)       | (65)                               | (141)      |
| Remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts  | (3 055)                 | (2 771)    | (9 287)                            | (8 161)    |
| Remboursement d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts  | (35 000)                | —          | (40 000)                           | —          |
| Avance sur l'emprunt hypothécaire  | —                       | —          | 1 343                              | 7 790      |
|  | (3 679)                 | 1 958      | (30 412)                           | (698)      |
| Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie  | 8 715                   | (4 258)    | 9 194                              | (11 103)   |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie au début   | 14 327                  | 22 541     | 13 847                             | 29 386     |
|  | 23 042 \$               | 18 283 \$  | 23 042 \$                          | 18 283 \$  |

Se reporter aux notes complémentaires.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires des flux de trésorerie (suite)

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008

(non vérifié)

(En milliers de dollars)

|   | Trimestres terminés les |                      | Périodes de neuf mois terminées les |                      |
|---|-------------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------|
|   | 30 septembre<br>2009    | 30 septembre<br>2008 | 30 septembre<br>2009                | 30 septembre<br>2008 |
| Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :   |                         |                      |                                     |                      |
| Intérêts payés, déduction faite des intérêts reçus  | 8 082 \$                | 8 645 \$             | 27 256 \$                           | 26 609 \$            |
| Activités d'investissement et de financement hors trésorerie :  |                         |                      |                                     |                      |
| Élimination de la part des porteurs sans contrôle et échange connexe de parts de catégorie B contre des parts de la FPI exclus des activités d'investissement et de financement (note 13) | –                       | –                    | 8 059                               | –                    |
| Élimination de la part des porteurs sans contrôle et annulation connexe de parts de catégorie B exclues des activités d'investissement et de financement (note 13)                        | – \$                    | – \$                 | 2 226 \$                            | – \$                 |

Se reporter aux notes complémentaires.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008  
(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)

---

## 1. Entreprise :

Artis Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société (note 14) établie en vertu des lois de la province du Manitoba et régie par ces lois. La FPI a été créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 8 novembre 2004, modifiée et mise à jour en date du 31 octobre 2006 (la « déclaration de fiducie »). La FPI a pour fins de détenir, de gérer, de louer et (le cas échéant) de mettre en valeur des immeubles de bureaux et de commerces de détail ainsi que des immeubles industriels au Canada, et ce, directement ou indirectement.

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI doit verser des distributions en espèces mensuelles à ses porteurs de parts. Les distributions effectuées chaque année (actuellement un montant correspondant à 1,08 \$ par part) correspondent à un montant au moins égal au bénéfice distribuable pour l'exercice établi dans une politique des fiduciaires.

## 2. Principales conventions comptables :

### a) Mode de présentation :

Les états financiers intermédiaires ne comprennent pas, à tous les égards importants, l'ensemble des renseignements à fournir conformément aux principes comptables généralement reconnus (les « PCGR ») du Canada pour les états financiers annuels. Les présents états financiers consolidés intermédiaires doivent être lus conjointement avec les états financiers consolidés de la FPI au 31 décembre 2008 et pour l'exercice terminé à cette date.

Les présents états financiers consolidés intermédiaires ont été dressés selon les mêmes conventions comptables et les mêmes méthodes d'application que celles utilisées dans les états financiers au 31 décembre 2008, sauf en ce qui concerne les modifications décrites à la note 2b.

### b) Modifications de conventions comptables :

L'ICCA a publié une nouvelle norme comptable : le chapitre 3064, intitulé « Écarts d'acquisition et actifs incorporels ». Selon le chapitre 3064, les coûts ne peuvent être capitalisés que s'ils se rapportent à un élément répondant à la définition d'un actif. Le chapitre 1000, intitulé « Fondements conceptuels des états financiers », a également été modifié afin de le rendre conforme à cette nouvelle norme. Les nouvelles normes et celles qui ont été modifiées ont été adoptées par la FPI le 1<sup>er</sup> janvier 2009, et des ajustements rétrospectifs ont été apportés aux données de la période comparative. L'adoption de ces normes a donné lieu i) au reclassement des charges d'exploitation recouvrables aux éléments des immeubles productifs de revenu; ii) au reclassement de l'amortissement relatif aux charges d'exploitation recouvrables, des charges d'exploitation des immeubles à l'amortissement.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, la valeur comptable nette des charges d'exploitation recouvrables de 6 174 \$ a été reclassée dans les éléments des immeubles productifs de revenu. Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2008, les charges d'exploitation ont diminué de 126 \$ et l'amortissement a augmenté de 172 \$, engendrant une augmentation de 46 \$ de la perte nette de la FPI pour la période. Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2008, les charges d'exploitation ont diminué de 313 \$ et l'amortissement a augmenté de 443 \$, engendrant une augmentation de 130 \$ de la perte nette de la FPI pour la période.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008

(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)

## 3. Acquisitions et cessions d'immeubles productifs de revenu :

### Acquisitions :

Au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2009, la FPI n'a acquis aucun immeuble.

Au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2008, la FPI a acquis les immeubles suivants :

| <i>Immeuble</i>                 | <i>Emplacement</i>  | <i>Date d'acquisition</i>    | <i>Type d'immeuble</i> |
|---------------------------------|---|------------------------------|------------------------|
| King Edward Centre              | 15 et 25 King Edward Centre, Coquitlam, Colombie-Britannique          | 15 janvier 2008              | Commerces de détail    |
| Leon's Building                 | 6461 Metral Drive, Nanaimo, Colombie-Britannique                      | 1 <sup>er</sup> février 2008 | Commerces de détail    |
| Sobeys – Estevan <sup>1</sup>   | 440 King Street, Estevan, Saskatchewan                                | 20 mars 2008                 | Commerces de détail    |
| Sobeys – Moose Jaw <sup>1</sup> | 769 Thatcher Drive East, Moose Jaw, Saskatchewan                      | 20 mars 2008                 | Commerces de détail    |
| Edson Shoppers                  | 303 54 <sup>th</sup> Street et 2 <sup>nd</sup> Avenue, Edson, Alberta | 15 avril 2008                | Commerces de détail    |
| Raleigh Shopping Centre         | 686 Springfield Road, Winnipeg, Manitoba                              | 15 avril 2008                | Commerces de détail    |
| Maynard Technology Centre       | 1930 Maynard Road, Calgary, Alberta                                   | 29 août 2008                 | Industriel             |
| Willingdon Green Building       | 3175/3185 Willingdon Green, Burnaby, Colombie-Britannique             | 2 septembre 2008             | Bureaux                |

1. Les immeubles Sobeys Estevan et Moose Jaw ont été acquis sous forme de portefeuille.

Ces acquisitions ont été comptabilisées selon la méthode de l'acquisition, et les résultats de leur exploitation ont été inclus dans les comptes de la FPI à compter de leur date d'acquisition respective.

L'actif net acquis, y compris les frais d'acquisition, s'est établi comme suit :

|  | Trimestres terminés les |               | Périodes de neuf mois terminées |               |
|--|-------------------------|---------------|---------------------------------|---------------|
|  | 2009                    | 2008          | 2009                            | 2008          |
|  | (non vérifié)           | (non vérifié) | (non vérifié)                   | (non vérifié) |
| Terrains   | – \$                    | 8 315 \$      | – \$                            | 21 734 \$     |
| Bâtiments  | –                       | 30 641        | –                               | 57 617        |
| Parcs de stationnement   | –                       | 300           | –                               | 5 486         |
| Améliorations locatives  | –                       | 2 282         | –                               | 5 165         |
| Contrats de location existants acquis  | –                       | 16 386        | –                               | 25 159        |
| Loyers supérieurs au marché  | –                       | 229           | –                               | 238           |
| Loyers inférieurs au marché  | –                       | (2 474)       | –                               | (5 940)       |
| Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché acquis | –                       | (31 519)      | –                               | (63 893)      |
| Total de la contrepartie   |                         | 24 160        |                                 | 45 566        |
| Émission de parts (note 14)  | –                       | –             | –                               | (2 100)       |
| Contrepartie en espèces  | – \$                    | 24 160 \$     | – \$                            | 43 466 \$     |
| Frais d'acquisition inclus dans les montants qui précèdent   | – \$                    | 675 \$        | – \$                            | 1 572 \$      |

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008  
(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)

## 3. Acquisitions et cessions d'immeubles productifs de revenu (suite) :

### Cessions :

Au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2009, la FPI a cédé les immeubles suivants :

| <i>Immeuble</i>                      | <i>Emplacement</i>                                  | <i>Date de cession</i>     | <i>Type d'immeuble</i> |
|--------------------------------------|---|----------------------------|------------------------|
| Plainsman Building                   | 301 Victoria Street, Kamloops, Colombie-Britannique | 31 mars 2009               | Bureaux                |
| Airways Business Plaza <sup>1</sup>  | 1935 32 <sup>nd</sup> Avenue NE, Calgary, Alberta   | 1 <sup>er</sup> avril 2009 | Bureaux                |
| Glenmore Commerce Court <sup>1</sup> | 2880 Glenmore Trail SE, Calgary, Alberta            | 1 <sup>er</sup> avril 2009 | Bureaux                |
| McKnight Village Mall                | 5220 Falsbridge Dr. NE, Calgary, Alberta            | 15 mai 2009                | Commerces de détail    |
| Albert Street Mall                   | 111 Albert Street, Regina, Saskatchewan             | 15 juillet 2009            | Commerces de détail    |
| Bridges Place                        | 736 – 1 <sup>st</sup> Avenue NE, Calgary, Alberta   | 27 juillet 2009            | Bureaux                |

1. Airways Business Plaza et Glenmore Commerce Court ont été cédés sous forme de portefeuille.

Le produit de la vente du Plainsman Building, déduction faite des frais, s'est établi à 7 865 \$. La contrepartie reçue consistait en la prise en charge, par l'acheteur, de l'emprunt hypothécaire existant d'un montant de 5 128 \$ et en une somme de 2 737 \$ en espèces. Les actifs, les actifs incorporels et les passifs rattachés à cet immeuble ont été sortis des comptes et un gain de 565 \$ à la cession de l'immeuble a été comptabilisé dans le cadre des activités abandonnées.

Le produit de la vente de Airways Business Plaza et de Glenmore Commerce Court, déduction faite des frais, s'est établi à 24 419 \$. La contrepartie reçue consistait en la prise en charge, par l'acheteur, des emprunts hypothécaires existants d'un montant de 10 480 \$, en un billet d'un montant de 1 800 \$ (note 7) et en une somme de 12 139 \$ en espèces. Les actifs, les actifs incorporels et les passifs rattachés à ces immeubles ont été sortis des comptes et un gain de 6 311 \$ à la cession des immeubles a été comptabilisé dans le cadre des activités abandonnées.

Le produit de la vente du McKnight Village Mall, déduction faite des frais, s'est établi à 22 847 \$. La contrepartie reçue consistait en la prise en charge, par l'acheteur, de l'emprunt hypothécaire existant d'un montant de 13 865 \$ et en une somme de 8 982 \$ en espèces. Les actifs, les actifs incorporels et les passifs rattachés à cet immeuble ont été sortis des comptes et un gain de 2 223 \$ à la cession des immeubles a été comptabilisé dans le cadre des activités abandonnées.

Le 11 mai 2009, la FPI a négocié la résiliation de la convention relative au projet d'aménagement en coentreprise appelé Interplex III à Calgary, en Alberta. En vertu du règlement, les 177 566 parts de catégorie B d'AXLP qui avaient été émises pour une participation de 50 % dans les terrains d'Interplex III ont été remises à AXLP à des fins d'annulation, et la participation de 50 % dans les terrains a été transférée au vendeur. Des immeubles en cours d'aménagement d'une valeur de 2 725 \$ ont été sortis des comptes, une part des porteurs sans contrôle de 2 226 \$ a été éliminée (note 13) et une perte de 499 \$ à la cession des immeubles a été comptabilisée dans le cadre des activités abandonnées.

Le produit de la vente d'Albert Street Mall, déduction faite des coûts, a été payé en espèces et s'est élevé à 4 156 \$. Il a été utilisé pour réduire l'emprunt hypothécaire en cours d'un montant de 2 177 \$. Les actifs, les actifs incorporels et les passifs liés à l'immeuble ont été retirés des livres et un gain à la vente de l'immeuble d'un montant de 1 215 \$ a été comptabilisé dans les activités abandonnées.

Le produit de la vente de Bridges Place, déduction faite des coûts, s'est élevé à 5 770 \$ et comprenait la prise en charge, par l'acquéreur, de l'emprunt hypothécaire existant d'un montant de 3 951 \$ et une contrepartie en espèces d'un montant de 1 819 \$. Les actifs, les actifs incorporels et les passifs liés à l'immeuble ont été retirés des livres et une perte à la vente de l'immeuble d'un montant de 823 \$ a été comptabilisée dans les activités abandonnées.

Au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2008, la FPI n'a cédé aucun immeuble.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008

(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)

## 4. Immeubles productifs de revenu :

|  | 30 septembre 2009 (non vérifié) |                      |                        |
|--|---------------------------------|----------------------|------------------------|
|  | Coût                            | Amortissement cumulé | Valeur comptable nette |
| Terrains   | 234 112 \$                      | – \$                 | 234 112 \$             |
| Bâtiments et améliorations aux bâtiments                     | 687 420                         | 43 911               | 643 509                |
| Droits de tenure à bail                                      | 8 015                           | 835                  | 7 180                  |
| Améliorations locatives                                      | 54 386                          | 24 041               | 30 345                 |
| Parcs de stationnement                                       | 21 228                          | 2 524                | 18 704                 |
|  | 1 005 161                       | 71 311               | 933 850                |
| Immeubles productifs de revenu destinés à la vente (note 21) | 30 147                          | 3 821                | 26 326                 |
|  | 1 035 308 \$                    | 75 132 \$            | 960 176 \$             |
|  | 31 décembre 2008                |                      |                        |
|  | Coût                            | Amortissement cumulé | Valeur comptable nette |
| Terrains   | 254 501 \$                      | – \$                 | 254 501 \$             |
| Bâtiments et améliorations aux bâtiments                     | 733 090                         | 35 023               | 698 067                |
| Droits de tenure à bail                                      | 8 015                           | 692                  | 7 323                  |
| Améliorations locatives                                      | 51 218                          | 20 227               | 30 991                 |
| Parcs de stationnement                                       | 22 300                          | 1 906                | 20 394                 |
| Immeubles en cours d'aménagement (notes 13 et 21)            | 2 725                           | –                    | 2 725                  |
|  | 1 071 849                       | 57 848               | 1 014 001              |
| Immeubles productifs de revenu destinés à la vente           | 16 933                          | 753                  | 16 180                 |
|  | 1 088 782 \$                    | 58 601 \$            | 1 030 181 \$           |

## 5. Autres actifs :

|  | 30 septembre 2009 (non vérifié) |                      |                        |
|--|---------------------------------|----------------------|------------------------|
|  | Coût                            | Amortissement cumulé | Valeur comptable nette |
| Contrats de location existants acquis                      | 176 050 \$                      | 77 191 \$            | 98 859 \$              |
| Loyers supérieurs au marché                                | 1 686                           | 898                  | 788                    |
| Relations clients  | 105                             | 93                   | 12                     |
| Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location | 17 546                          | 3 903                | 13 643                 |
| Matériel de bureau et logiciels                            | 518                             | 94                   | 424                    |
|  | 195 905                         | 82 179               | 113 726                |
| Autres actifs destinés à la vente (note 21)                | 10 985                          | 8 897                | 2 088                  |
|  | 206 890 \$                      | 91 076 \$            | 115 814 \$             |

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008

(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)

## 5. Autres actifs (suite) :

|  | 31 décembre 2008 |                      |                        |
|--|------------------|----------------------|------------------------|
|  | Coût             | Amortissement cumulé | Valeur comptable nette |
| Contrats de location existants acquis                      | 191 242 \$       | 67 437 \$            | 123 805 \$             |
| Loyers supérieurs au marché                                | 1 795            | 821                  | 974                    |
| Relations clients  | 105              | 86                   | 19                     |
| Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location | 13 886           | 2 346                | 11 540                 |
| Matériel de bureau et logiciels                            | 551              | 20                   | 531                    |
|  | 207 579          | 70 710               | 136 869                |
| Autres actifs destinés à la vente                          | 3 721            | 1 373                | 2 348                  |
|  | 211 300 \$       | 72 083 \$            | 139 217 \$             |

## 6. Acomptes sur des immeubles productifs de revenu :

|   | Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2009 (non vérifié) | Exercice terminé le 31 décembre 2008 |
|---|--|--------------------------------------|
| Acomptes sur un immeuble productif de revenu (note 13) :                              |  |                                      |
| Solde au début  | 6 712 \$   | 7 330 \$                             |
| Loyers de l'immeuble  | (300)  | (1 200)                              |
| Frais engagés   | 618  | –                                    |
| Distributions relatives aux 543 781 parts de catégorie B d'AX L.P.                    | 196  | 582                                  |
|   | 7 226  | 6 712                                |
| Annulation à la suite du règlement de la convention relative à Interplex II (note 13) | (7 226)  | –                                    |
|   | –  | 6 712                                |
| Acomptes sur d'autres immeubles productifs de revenu                                  | 700  | –                                    |
|   | 700 \$   | 6 712 \$                             |

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008

(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)

## 7. Billets à recevoir :

|   | 30 septembre<br>2009<br>(non vérifié) | 31 décembre<br>2008 |
|---|---------------------------------------|---------------------|
| Billet à recevoir d'un locataire venant à échéance en mai 2023, portant intérêt au taux de 5,894 % par an, remboursable en divers versements mensuels du principal et des intérêts. Le billet est non garanti et est transférable au gré du porteur. Un cas de défaut aux termes du billet constitue un défaut au bail du locataire.  | 27 315 \$                             | 28 536 \$           |
| Billet à recevoir venant à échéance en novembre 2010, portant intérêt au taux de 5,5 % par an, remboursable en versements mensuels du principal et des intérêts de 11 \$. Le billet a été reçu à titre de contrepartie partielle pour la vente d'Airways Business Plaza et de Glenmore Commerce Court et est garanti par une hypothèque de second rang grevant les immeubles. | 1 794                                 | —                   |
| Billet à recevoir venant à échéance en novembre 2010, portant intérêt à 5,06 % par an, remboursable en versements mensuels du principal et des intérêts de 2 \$, non garanti. Le billet a été reçu à titre de contrepartie partielle pour la vente de Royal Square.   | 282                                   | 294                 |
|   | <u>29 391 \$</u>                      | <u>28 830 \$</u>    |

## 8. Emprunts hypothécaires et autres emprunts :

La quasi-totalité des actifs de la FPI ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. Les emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer portent intérêt à des taux fixes et, au 30 septembre 2009, leur taux d'intérêt effectif moyen pondéré était de 5,54 % et leur taux nominal moyen pondéré, de 5,44 % (taux effectif et taux nominal de 5,52 % et de 5,43 %, respectivement, au 30 septembre 2008). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1<sup>er</sup> novembre 2009 au 1<sup>er</sup> juin 2024.

Le tableau suivant présente les paiements devant être effectués sur le capital des emprunts hypothécaires et des autres emprunts au 30 septembre 2009 :

|   |                   |
|---|-------------------|
| 2010  | 50 807 \$         |
| 2011  | 71 692            |
| 2012  | 109 948           |
| 2013  | 116 895           |
| 2014  | 5 627             |
| 2015 et par la suite  | 216 863           |
|   | <u>571 832</u>    |
| Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché | 644               |
| Frais de financement  | (1 908)           |
| Emprunts hypothécaires sur les actifs destinés à la vente (note 21)                     | 23 005            |
|   | <u>593 573 \$</u> |

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008

(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)

## 9. Débentures convertibles :

Le tableau suivant présente des renseignements sur les débentures convertibles de la FPI en circulation au 30 septembre 2009 et au 31 décembre 2008 :

| Émission de débentures convertibles | Débentures rachetables convertibles de série A | Débentures rachetables convertibles de série B | Débentures rachetables convertibles de série C | Débentures rachetables convertibles de série D | Débentures rachetables convertibles de série E | 2009<br>(non vérifié) | 2008      |
|-------------------------------------|--|--|--|--|--|-----------------------|-----------|
| Date d'émission                     | 4 août 2005                                    | 9 novembre 2005                                | 4 mai 2006                                     | 30 novembre 2007                               | 9 juillet 2009                                 |                       |           |
| Date d'échéance                     | 4 août 2010                                    | 9 novembre 2010                                | 31 mai 2013                                    | 30 novembre 2014                               | 30 juin 2014                                   |                       |           |
| Taux d'intérêt                      | 7,75 %   | 7,50 %   | 6,25 %   | 5,00 %   | 7,50 %   |                       |           |
| Valeur nominale                     | 620 \$   | 2 313 \$                                       | 29 920 \$                                      | 17 000 \$                                      | 46 000 \$                                      | 95 853 \$             | 52 853 \$ |
| Composante capitaux propres         | 117  | 457  | 7 570  | 956  | 838  | 9 938                 | 9 268     |
| Composante passif                   | 503  | 1 856  | 22 350   | 16 044   | 45 162   | 85 915                | 43 585    |
| Accroissement                       | 116  | 413  | 2 837  | 213  | 32   | 3 611                 | 2 590     |
| Frais de financement                | (36)   | (131)  | (966)  | (32)   | (2 203)  | (3 368)               | (1 269)   |
| Valeur comptable                    | 583 \$   | 2 138 \$                                       | 24 221 \$                                      | 16 225 \$                                      | 42 991 \$                                      | 86 158 \$             | 44 906 \$ |

L'accroissement de la valeur comptable de la composante passif des débentures a été de 473 \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2009 (349 \$ en 2008) et de 1 208 \$ pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2009 (1 109 \$ en 2008). Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré des débentures au 30 septembre 2009 était de 10,17 % (10,33 % au 30 septembre 2008).

## 10. Passifs incorporels :

|  | 30 septembre 2009<br>(non vérifié) |                      |                        |
|--|------------------------------------|----------------------|------------------------|
|  | Coût                               | Amortissement cumulé | Valeur comptable nette |
| Loyers inférieurs au marché des immeubles productifs de revenu       | 116 581 \$                         | 36 291 \$            | 80 290 \$              |
| Loyers inférieurs au marché des actifs destinés à la vente (note 21) | 708                                | 619                  | 89                     |
| <b>Loyers inférieurs au marché</b>                                   | <b>117 289 \$</b>                  | <b>36 910 \$</b>     | <b>80 379 \$</b>       |
|  | 31 décembre 2008                   |                      |                        |
|  | Coût                               | Amortissement cumulé | Valeur comptable nette |
| Loyers inférieurs au marché des immeubles productifs de revenu       | 118 260 \$                         | 27 622 \$            | 90 638 \$              |
| Loyers inférieurs au marché des actifs destinés à la vente           | 821                                | 273                  | 548                    |
| <b>Loyers inférieurs au marché</b>                                   | <b>119 081 \$</b>                  | <b>27 895 \$</b>     | <b>91 186 \$</b>       |

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008

(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)

## 11. Crédoiteurs et autres passifs :

|  | 30 septembre<br>2009<br>(non vérifié) | 31 décembre<br>2008 |
|--|---------------------------------------|---------------------|
| Créditeurs et charges à payer  | 10 763 \$                             | 12 133 \$           |
| Acomptes sur des immeubles productifs de revenu destinés<br>à la vente | –                                     | 10 000              |
| Distributions à payer (note 15)  | 3 016                                 | 2 976               |
|  | 13 779 \$                             | 25 109 \$           |

## 12. Dette bancaire :

Le 28 septembre 2008, la FPI a conclu une convention de prêt modifiée et reformulée à l'égard d'une facilité de crédit à terme renouvelable d'un montant de 60 000 \$ pouvant servir à financer les acquisitions d'immeubles de bureaux et de commerces de détail ainsi que d'immeubles industriels. Une tranche de 7 500 \$ de la facilité de crédit est disponible pour acheter des parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, une tranche de 10 000 \$ peut servir à offrir un financement mezzanine, et une autre tranche de 10 000 \$ peut servir aux fins générales du siège social. La facilité de crédit viendra à échéance le 28 septembre 2010. Les montants prélevés sur la facilité portent intérêt à un taux variable équivalent au taux des acceptations bancaires canadiennes ayant une échéance de 30 jours majoré de 3,40 % par an. La facilité de crédit est garantie par une charge de premier rang grevant les immeubles Delta Centre, Grain Exchange Building, Johnston Terminal et Sears Centre. Au 30 septembre 2009, la FPI avait prélevé 30 700 \$ (32 500 \$ au 31 décembre 2008) sur la facilité.

## 13. Part des porteurs sans contrôle :

La part des porteurs sans contrôle correspond aux capitaux propres se rapportant aux parts de catégorie B d'une filiale, AX L.P. (« AXLP »). Cette part des porteurs sans contrôle a été comptabilisée conformément au CPN-151, intitulé « Titres échangeables émis par des filiales de fiducies de revenu ». Les comptes d'AXLP sont consolidés dans les présents états financiers consolidés. Les parts de catégorie B d'AXLP sont échangeables au gré du porteur contre des parts de la FPI, à raison de une pour une uniquement, et elles peuvent être cédées à des tiers sous réserve du consentement de la FPI.

Les porteurs de parts de catégorie B d'AXLP ont le droit de recevoir des distributions dont le montant par part est égal à celui des distributions versées aux porteurs de parts de la FPI.

En date du 31 octobre 2006, la FPI a conclu une convention d'achat-vente avec un tiers, aux termes de laquelle le vendeur devait aménager un immeuble de bureaux de catégorie A, à Calgary, en Alberta, appelé Interplex II. Aux termes de la convention d'achat-vente, la date de clôture prévue était le 1<sup>er</sup> novembre 2008, le vendeur ayant la possibilité de proroger la date de clôture de 12 mois. Le prix d'achat final de l'immeuble productif de revenu devait être calculé selon une formule préétablie, en fonction des baux approuvés existants. Aux termes de la convention, la FPI a versé 7 800 \$ à titre de paiement provisoire sur le prix d'achat de cet immeuble productif de revenu et elle a comptabilisé ce montant dans les acomptes sur des immeubles productifs de revenu. Au titre de la contrepartie, la FPI a émis 543 781 parts de catégorie B d'AXLP au prix de 14,34 \$ la part, ainsi qu'un nombre équivalent de parts à droit de vote spécial de la FPI. Aux termes de la convention, la FPI a touché un loyer mensuel de 100 \$ sur l'immeuble, versé par le vendeur, jusqu'à la conclusion de l'acquisition. Les distributions versées au vendeur sur les parts de catégorie B étaient déduites du loyer et le montant résiduel, le cas échéant, était comptabilisé en tant que réduction de l'acompte sur l'immeuble productif de revenu.

En date du 30 novembre 2006, la FPI a acquis, par l'intermédiaire d'AXLP, une participation indivise de 50 % dans certains terrains situés à Calgary, en Alberta. AXLP a conclu une convention de copropriété avec le vendeur à l'égard d'une participation de 50 % dans un immeuble de bureaux de catégorie A, devant être appelé Interplex III, et de l'aménagement de celui-ci. Tant la FPI que le vendeur ont cédé leur participation de 50 % dans les terrains à la coentreprise. À titre de paiement pour sa participation dans les terrains, AXLP a émis 177 566 parts de catégorie B au prix de 14,71 \$ la part, soit une contrepartie globale de 2 612 \$. La FPI a également émis un nombre égal de parts avec droit de vote spécial.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008

(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)

## 13. Part des porteurs sans contrôle (suite) :

Le 11 mai 2009, Artis a conclu un arrangement avec le vendeur des projets Interplex II et Interplex III et a accepté de résilier les deux conventions. Depuis la conclusion de la convention relative à Interplex II jusqu'au 11 mai 2009, soit la date de résiliation, Artis a reçu 2 800 \$ en loyers de l'immeuble. Aux termes du règlement, le vendeur d'Interplex II a conservé les 543 781 parts de catégorie B d'AXLP qui avaient été émises en guise d'acompte. Les parts de catégorie B ont été converties en parts de la FPI à la conclusion de l'entente de règlement et la participation d'AXLP dans le projet Interplex II a été transférée au vendeur. Les parts émises en guise d'acompte sur les immeubles productifs de revenu, d'un montant de 7 227 \$, ont été éteintes, les créanciers et charges à payer ont augmenté de 60 \$, la part des porteurs sans contrôle d'un montant de 8 059 \$ a été éliminée, les apports de capital ont augmenté de 8 059 \$ et une perte de 7 287 \$ a été comptabilisée.

Les 177 566 parts de catégorie B d'AXLP qui avaient été émises pour la participation de 50 % dans les terrains d'Interplex III ont été remises à AXLP à des fins d'annulation, et la participation de 50 % dans les terrains a été transférée au vendeur. Des immeubles en cours d'aménagement d'une valeur de 2 725 \$ ont été sortis des comptes, la part des porteurs sans contrôle de 2 226 \$ a été éliminée (note 13) et une perte de 499 \$ à la cession de l'immeuble a été comptabilisée dans le cadre des activités abandonnées.

Le tableau suivant présente des renseignements sur la part des porteurs sans contrôle :

|  |              |
|--|--------------|
| Émission de 543 781 parts de catégorie B d'AXLP le 31 octobre 2006   | 7 800 \$     |
| Émission de 177 566 parts de catégorie B d'AXLP le 30 novembre 2006  | 2 612        |
| Frais liés à l'émission des parts de catégorie B d'AXLP  | (13)         |
| <u>Distributions sur 177 566 parts de catégorie B d'AXLP</u>   | <u>(31)</u>  |
| Solde au 31 décembre 2006  | 10 368       |
| <u>Distributions sur 177 566 parts de catégorie B d'AXLP</u>   | <u>(186)</u> |
| Solde au 31 décembre 2007  | 10 182       |
| Distributions sur 177 566 parts de catégorie B d'AXLP  | (189)        |
| Part des porteurs sans contrôle provenant des activités poursuivies  | 247          |
| <u>Part des porteurs sans contrôle provenant des activités abandonnées (note 21)</u>   | <u>18</u>    |
| Solde au 31 décembre 2008  | 10 258       |
| Distributions sur 177 566 parts de catégorie B d'AXLP  | (64)         |
| Part des porteurs sans contrôle provenant des activités poursuivies  | (40)         |
| Part des porteurs sans contrôle provenant des activités abandonnées (note 21)  | 131          |
| Part des porteurs sans contrôle éliminée à la suite de l'annulation de 177 566 parts de catégorie B d'AXLP                             | (2 226)      |
| Part des porteurs sans contrôle éliminée à la suite de l'échange de 543 781 parts de catégorie B d'AXLP contre 543 781 parts de la FPI | (8 059)      |
| <u>Solde au 30 septembre 2009</u>  | <u>- \$</u>  |

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008

(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)

## 14. Apports de capital :

### a) Autorisé :

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut émettre un nombre illimité de parts, lesquelles représentent chacune un intérêt bénéficiaire indivis fractionnaire égal dans toutes les distributions de la FPI ainsi que dans l'actif net de celle-ci advenant sa dissolution ou sa liquidation. Les parts sont regroupées en une seule catégorie et sont assorties de droits et de privilèges égaux. Toutes les parts peuvent être rachetées en tout temps au gré du porteur au prix établi dans la déclaration de fiducie, et les rachats en espèces effectués par la FPI au cours d'un mois donné ne peuvent dépasser 30 \$. Les rachats dépassant ce montant seront réglés au moyen de la distribution de billets de la FPI ou de billets d'une filiale en propriété exclusive de la FPI.

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut également émettre des parts à droit de vote spécial d'une même catégorie, lesquelles sont des parts à droit de vote non participantes de la FPI émises aux porteurs de titres échangeables contre des parts de la FPI (note 13). Les parts à droit de vote spécial sont annulées à la suite de l'émission de parts de la FPI au moment de l'exercice, de la conversion ou de l'annulation de ces titres échangeables.

### b) Émis et en circulation :

|   | Nombre<br>de parts | Montant    |
|---|--------------------|------------|
| Solde au 31 décembre 2007   | 31 158 068         | 422 266 \$ |
| Conversion de débetures convertibles de série A   | 202 379            | 2 656      |
| Conversion de débetures convertibles de série B   | 634 962            | 8 995      |
| Options exercées  | 22 752             | 263        |
| Régime de réinvestissement des distributions (le « RRD »)   | 411 297            | 4 875      |
| Parts émises à l'acquisition d'un immeuble productif de revenu  | 118 308            | 2 100      |
| Parts acquises et annulées en vertu d'une offre publique de rachat<br>dans le cours normal des activités              | (197 400)          | (2 673)    |
| Parts acquises en vertu d'une offre publique de rachat<br>dans le cours normal des activités et non annulées à la fin | (43 600)           | (226)      |
| Solde au 31 décembre 2008   | 32 306 766         | 438 256    |
| Frais d'émission  | —                  | (34)       |
| Régime de réinvestissement des distributions (le « RRD »)   | 225 856            | 1 597      |
| Parts émises à l'échange de parts de catégorie B  | 543 781            | 8 059      |
| Parts émises dans le cadre d'un placement privé   | 555 555            | 4 990      |
| Parts acquises et annulées en vertu d'une offre publique de rachat<br>dans le cours normal des activités              | (124 200)          | (2 038)    |
| Parts acquises en vertu d'une offre publique de rachat<br>dans le cours normal des activités et non annulées à la fin | (32 000)           | (292)      |
| Solde au 30 septembre 2009  | 33 475 758         | 450 538 \$ |

Au 30 septembre 2009, il n'y avait aucune part à droit de vote spécial émise et en circulation (note 13).

La FPI a un régime de réinvestissement des distributions (le « RRD ») aux termes duquel les porteurs de parts peuvent choisir de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions mensuelles régulières en parts de la FPI supplémentaires.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008

(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)

## 14. Apports de capital (suite) :

### c) Surplus d'apport :

|   | Période de neuf<br>mois terminée le<br>30 septembre<br>2009 (non vérifié) | Exercice terminé<br>le 31 décembre<br>2008 |
|---|---|--|
| Solde au début  | 2 590 \$  | 1 518 \$                                   |
| Charge de rémunération à base de parts  | 152   | 567  |
| Annulation d'options  | (484)   | –  |
| Parts acquises et annulées en vertu d'une offre publique<br>de rachat dans le cours normal des activités (note 14f) | 1 089   | 552  |
| Valeur des options exercées   | –   | (47)                                       |
| <b>Solde à la fin</b>   | <b>3 347 \$</b>   | <b>2 590 \$</b>                            |

Le surplus d'apport comprend la comptabilisation des options octroyées aux termes du régime d'options sur parts à leur juste valeur (se reporter à la note 14d). La juste valeur des options est inscrite au surplus d'apport à mesure que les droits visant ces options sont acquis. Au moment de l'exercice, le produit reçu ainsi que tout solde comptabilisé auparavant au surplus d'apport sont portés au crédit des apports de capital.

### d) Options sur parts :

La FPI a un régime d'options sur parts qui est géré par son conseil des fiduciaires, aux termes duquel des options sur parts sont octroyées à titre de rémunération aux fiduciaires, aux dirigeants, aux salariés de l'entreprise de gestion et aux consultants. Le nombre total de parts réservées aux fins d'émission dans le cadre de l'exercice d'options ne doit pas dépasser 5 % des parts en circulation.

Le tableau suivant présente un sommaire des options sur parts de la FPI pour les périodes de neuf mois terminées les 30 septembre :

|   | 2009           |                                  | 2008             |                                  |
|---|----------------|----------------------------------|------------------|----------------------------------|
|   | Parts          | Prix d'exercice<br>moyen pondéré | Parts            | Prix d'exercice<br>moyen pondéré |
| Solde au début                            | 1 458 336      | 15,52 \$                         | 1 481 088        | 15,47 \$                         |
| Exercées                                  | –              | –                                | (22 752)         | 11,25                            |
| Annulées                                  | (1 212 800)    | 16,26                            | –                | –                                |
| Expirées                                  | (28 500)       | 16,76                            | –                | –                                |
| <b>Solde à la fin</b>                     | <b>217 036</b> | <b>11,25 \$</b>                  | <b>1 458 336</b> | <b>15,52 \$</b>                  |
| Options pouvant être exercées<br>à la fin | 145 938        |                                  | 548 614          |                                  |

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008

(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)

## 14. Apports de capital (suite) :

### d) Options sur parts (suite) :

Avec prise d'effet le 21 août 2009, Artis et les porteurs d'options permettant d'acquérir des parts ont convenu d'annuler un total de 1 212 800 options. Les prix d'exercice des options annulées allaient de 14,40 \$ à 17,75 \$ la part. Le prix d'exercice moyen pondéré des options annulées était de 16,26 \$ la part.

Le tableau suivant présente les options en cours au 30 septembre 2009 :

| Fourchette des prix d'exercice | Nombre d'options en cours | Durée contractuelle résiduelle moyenne pondérée | Prix d'exercice moyen pondéré des options en cours | Nombre d'options pouvant être exercées |
|--------------------------------|---------------------------|---|--|--|
| 11,25 \$                       | 217 036                   | 1,25 an   | 11,25 \$   | 145 938                                |

### e) Nombre moyen pondéré de parts :

|                                      | Trimestres terminés les 30 septembre |            | Périodes de neuf mois terminés les 30 septembre |            |
|--------------------------------------|--------------------------------------|------------|---|------------|
|                                      | 2009                                 | 2008       | 2009  | 2008       |
| Bénéfice (perte) de base et dilué(e) | 92 \$                                | (1 986) \$ | (13 329) \$                                     | (5 823) \$ |

Le nombre moyen pondéré de parts en circulation se détaillait comme suit :

|                             |            |            |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Parts de base et diluées    | 33 364 109 | 32 278 801 | 32 828 998 | 31 993 296 |
| Bénéfice (perte) par part : |            |            |            |            |
| De base                     | 0,00 \$    | (0,06) \$  | (0,41) \$  | (0,18) \$  |
| Dilué(e)                    | 0,00 \$    | (0,06) \$  | (0,41) \$  | (0,18) \$  |

Le calcul du bénéfice (de la perte) dilué(e) par part pour les trimestres et les périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008 ne tient pas compte des parts de catégorie B, des débentures convertibles et des options sur parts, puisque ces instruments ont un effet antidilutif.

### f) Offre publique de rachat dans le cours normal des activités :

Le 11 décembre 2008, la FPI a annoncé que la Bourse de Toronto (la « Bourse ») avait approuvé le renouvellement de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités. En vertu de l'offre renouvelée, la FPI aura la possibilité d'acheter aux fins d'annulation jusqu'à 3 122 697 parts, ce qui représentait 10 % du flottant de 31 226 967 parts de la FPI au 15 décembre 2008. Les achats seront effectués au cours du marché par l'entremise de la Bourse. L'offre a commencé le 14 décembre 2007, a été prorogée d'une période d'un an le 15 décembre 2008 et demeurera en vigueur jusqu'à la première des deux dates suivantes, soit le 14 décembre 2009 ou la date à laquelle la FPI aura acheté le nombre maximal de parts permis en vertu de l'offre. Au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2009, la FPI a acheté 156 200 parts et annulé 167 800 parts au cours du marché pour un montant total de 1 241 \$. Comme le montant des achats est inférieur au capital déclaré, un montant de 1 089 \$ a été comptabilisé au titre du surplus d'apport. Du 14 décembre 2007 au 30 septembre 2009, la FPI a acquis 410 200 parts aux fins d'annulation.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008

(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)

## 15. Distributions aux porteurs de parts :

Le bénéfice distribuable, qui est défini dans la déclaration de fiducie, correspond au bénéfice net établi conformément aux principes comptables généralement reconnus ayant pu faire l'objet de certains ajustements énoncés dans la déclaration de fiducie, notamment i) la réintégration de l'amortissement (à l'exception des frais de location) et de l'accroissement de la valeur comptable de la dette, ii) l'exclusion des gains et des pertes à la cession de tout actif et iii) l'ajout ou la déduction d'autres ajustements déterminés par les fiduciaires à leur gré. Le bénéfice distribuable n'est pas une mesure du rendement financier définie en vertu des principes comptables généralement reconnus et il ne devrait pas être considéré comme une mesure de remplacement du bénéfice net ni des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation établis conformément aux principes comptables généralement reconnus, à titre d'indicateur du rendement de la FPI.

La FPI a déclaré des distributions à ses porteurs de parts inscrits totalisant 9 047 \$ au cours du trimestre terminé le 30 septembre 2009 (8 718 \$ en 2008) et 26 628 \$ au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2009 (25 630 \$ en 2008). Le 11 mai 2009, toutes les parts de catégorie B en circulation ont été retournées à AXLP pour être annulées ou converties en parts de la FPI (note 13). La FPI n'a déclaré aucune distribution aux porteurs de parts de catégorie B d'AXLP au cours du trimestre terminé le 30 septembre 2009 (195 \$ en 2008) et a déclaré des distributions totalisant 261 \$ au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2009 (577 \$ en 2008). Le montant total des distributions à payer au 30 septembre 2009 s'élevait à 3 016 \$ (2 976 \$ au 31 décembre 2008).

## 16. Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation :

|   | Trimestres terminés les<br>30 septembre |           | Périodes de neuf mois terminées<br>les 30 septembre |           |
|---|---|-----------|---|-----------|
|   | 2009                                    | 2008      | 2009  | 2008      |
| Charges payées d'avance                     | 640 \$                                  | 99 \$     | 84 \$   | (616) \$  |
| Loyers et autres débiteurs                  | 901                                     | 858       | 1 542   | 79        |
| Encaisse détenue en fiducie                 | (231)                                   | (24)      | (82)  | (56)      |
| Dépôts de garantie et loyers payés d'avance | (903)                                   | 35        | 26  | 944       |
| Créditeurs et autres passifs                | 1 223                                   | 12 393    | (1 228)   | 14 223    |
|   | 1 630 \$                                | 13 361 \$ | 342 \$  | 14 574 \$ |

## 17. Opérations entre apparentés :

|   | Trimestres terminés les<br>30 septembre |       | Périodes de neuf mois terminées<br>les 30 septembre |       |
|---|---|-------|---|-------|
|   | 2009                                    | 2008  | 2009  | 2008  |
| Frais juridiques passés en charges                        | 139 \$                                  | 27 \$ | 280 \$  | 81 \$ |
| Frais juridiques capitalisés                              | 295                                     | –     | 873   | 273   |
| Frais de services-conseils                                | 715                                     | 642   | 2 103   | 1 858 |
| Frais d'acquisition capitalisés                           | –                                       | 240   | –   | 502   |
| Frais de gestion des immeubles                            | 1 240                                   | 1 323 | 3 796   | 3 465 |
| Commissions de renouvellement<br>des baux capitalisées    | 450                                     | 1 188 | 1 111   | 2 671 |
| Frais liés aux améliorations aux bâtiments<br>capitalisés | 1 035                                   | 2 759 | 2 418   | 9 682 |
| Mesures incitatives à la prise à bail                     | 23                                      | –     | 113   | –     |
| Frais de service  | –                                       | –     | 198   | –     |
| Frais de consultation                                     | –                                       | 13    | –   | 13    |

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008  
(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)

---

## 17. Opérations entre apparentés (suite) :

La FPI a engagé des frais juridiques auprès d'un cabinet d'avocats associé à un fiduciaire de la FPI relativement à des acquisitions d'immeubles et à des questions d'affaires d'ordre général. Il n'y avait aucun montant à payer au 30 septembre 2009 (néant au 31 décembre 2008).

La FPI a engagé des frais de services-conseils et des frais d'acquisition aux termes de la convention de gestion d'actifs conclue avec Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest »), société qui appartient à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI et est contrôlée par ceux-ci. Le montant à payer au 30 septembre 2009 était de 21 \$ (néant au 31 décembre 2008). Aux termes de la convention de gestion d'actifs, Marwest touche des honoraires de consultation annuels correspondant à 0,25 % du prix de base rajusté des actifs de la FPI, ainsi que des frais d'acquisition correspondant à 0,5 % du coût d'acquisition de chaque immeuble.

La FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des commissions de renouvellement des baux et des frais liés aux améliorations locatives aux termes de la convention de gestion d'immeubles conclue avec Marwest. Le montant à payer au 30 septembre 2009 était de 85 \$ (546 \$ au 31 décembre 2008). Agissant en qualité de gestionnaire général d'immeubles de la FPI, Marwest touche des honoraires de gestion, des commissions de renouvellement des baux et des honoraires liés aux améliorations locatives à des taux commercialement raisonnables.

La FPI a engagé des frais liés aux améliorations aux bâtiments et à l'incitation à la prise à bail qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd., société apparentée à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 30 septembre 2009 était de 40 \$ (292 \$ au 31 décembre 2008).

Les frais de service se rapportent aux services rendus en prévision de l'achat des immeubles Interplex II et Interplex III et pour la résiliation desdites conventions. Il n'y avait aucun montant à payer au 30 septembre 2009 (néant au 31 décembre 2008).

Ces opérations ont eu lieu dans le cours normal des activités et sont évaluées à la valeur d'échange, qui correspond au montant de la contrepartie, conformément à ce qui a été établi et convenu par les apparentés.

## 18. Impôts futurs :

La FPI est actuellement admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement aux fins de l'impôt sur le revenu canadien. Avant la nouvelle législation fédérale relative à l'imposition des bénéficiaires des fiducies cotées ou négociées en Bourse, comme il est expliqué ci-dessous, l'impôt sur le bénéfice réalisé par la FPI et distribué annuellement aux porteurs de parts n'était pas et ne devait pas être perçu auprès de la FPI, mais auprès des porteurs de parts. À des fins de présentation de l'information financière, le droit à la déduction fiscale des distributions de la FPI était traité comme une exception, puisque la FPI a distribué, et s'est engagée à continuer de distribuer, tous ses bénéficiaires imposables à ses porteurs de parts. Par conséquent, la FPI n'a enregistré aucune provision relative aux impôts sur les bénéfices ni aucun actif ou passif d'impôts futurs.

Le 22 juin 2007, une nouvelle loi relative, entre autres, à l'imposition par le gouvernement fédéral, d'une fiducie ou d'une société de personnes intermédiaire de placement déterminée (« EIPD ») (les « nouvelles règles relatives aux EIPD ») a été promulguée. Une EIPD s'entend d'une fiducie ou d'une société de personnes dont les titres sont inscrits en Bourse ou négociés publiquement, comme une fiducie de revenu.

Aux termes des nouvelles règles, après une période transitoire pour les EIPD admissibles, certaines distributions effectuées par une EIPD ne seront plus déductibles au moment de calculer le bénéfice imposable de cette EIPD, et cette dernière sera assujettie à l'impôt sur les distributions à un taux essentiellement équivalent au taux d'imposition général applicable à une société par actions canadienne. Toutefois, les distributions versées par une EIPD à titre de remboursements de capital ne seraient généralement pas assujetties à l'impôt.

Les nouvelles règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux fiducies de placement immobilier qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs bénéficiaires (les « conditions relatives aux FPI »). La FPI a passé en revue les nouvelles règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard des actifs et des bénéficiaires de la FPI. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des nouvelles règles relatives aux EIPD, la FPI est d'avis qu'elle satisfaisait aux conditions relatives aux FPI au 1<sup>er</sup> janvier 2009. Par conséquent, l'actif d'impôts futurs comptabilisé au cours des périodes antérieures a été repris et imputé aux activités poursuivies et abandonnées pour 2009.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008

(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)

## 18. Impôts futurs (suite) :

En ce qui concerne les actifs et les passifs de la FPI et de ses autres entités intermédiaires, la valeur fiscale des actifs nets excédait leur valeur comptable nette aux fins de la comptabilité d'approximativement 37 512 \$ au 30 septembre 2009 (43 045 \$ au 31 décembre 2008). Ce solde comprend les pertes autres qu'en capital disponibles pour report en avant d'un montant de 2 474 \$, qui peuvent servir à contrebalancer le bénéfice imposable au cours de périodes futures.

## 19. Activités en copropriété :

Les présents états financiers consolidés comprennent la quote-part des actifs, des passifs, des produits, des charges et des flux de trésorerie revenant à la FPI dans les copropriétés auxquelles elle participe. La FPI est responsable, de façon conditionnelle, des obligations de ses associés dans certaines copropriétés. La direction est d'avis que les actifs des copropriétés sont disponibles et suffisants pour satisfaire à ces obligations. La quote-part revenant à la FPI de ces copropriétés se situe entre 38 % et 85 % et est résumée dans le tableau suivant :

|        | 30 septembre<br>2009<br>(non vérifié) |  | 31 décembre<br>2008 |  |
|--------|---------------------------------------|--|---------------------|--|
| Actif  | 63 771 \$                             |  | 69 068 \$           |  |
| Passif | 67 078                                |  | 70 708              |  |

  

|   | Trimestres terminés les<br>30 septembre |       | Périodes de neuf mois terminées<br>les 30 septembre |         |
|---|---|-------|---|---------|
|   | 2009                                    | 2008  | 2009  | 2008    |
| Produits  | 2 804                                   | 2 698 | 8 016   | 8 093   |
| Charges   | 3 208                                   | 3 117 | 9 637   | 9 179   |
| Perte d'exploitation liée aux immeubles                       | (404)                                   | (419) | (1 621)   | (1 086) |
| Flux de trésorerie provenant des activités<br>d'exploitation  | 377                                     | (58)  | 1 442   | 1 509   |
| Flux de trésorerie affectés aux activités<br>d'investissement | (32)                                    | (173) | (676)   | (556)   |
| Flux de trésorerie affectés aux activités<br>de financement   | 2 657                                   | (83)  | (254)   | (1 080) |

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008

(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)

## 20. Informations sectorielles :

La FPI possède et exploite différents immeubles de bureaux, de commerces de détail ainsi que divers immeubles industriels dans l'Ouest canadien. Le tableau suivant présente des informations sur ces immeubles classés selon leur type. Les charges de la FPI ainsi que les intérêts et l'amortissement des frais de financement se rapportant aux débetures convertibles n'ont pas été attribués à ces secteurs.

| Trimestre terminé le 30 septembre 2009                      |                        |                         |                          |           |              |
|---|------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------|--------------|
|   | Commerces<br>de détail | Immeubles<br>de bureaux | Immeubles<br>industriels | FPI       | Total        |
| Produits  | 11 482 \$              | 17 844 \$               | 4 184 \$                 | 57 \$     | 33 567 \$    |
| Charges d'exploitation des immeubles                        | 3 155                  | 6 063                   | 1 285                    | –         | 10 503       |
|   | 8 327                  | 11 781                  | 2 899                    | 57        | 23 064       |
| Intérêts  | 2 802                  | 3 716                   | 1 121                    | 2 385     | 10 024       |
| Charges du siège social                                     | –                      | –                       | –                        | 705       | 705          |
| Amortissement   | 3 925                  | 6 618                   | 1 974                    | 34        | 12 551       |
| Perte non réalisée au titre des dérivés<br>sur marchandises | –                      | –                       | –                        | 297       | 297          |
|   | 6 727                  | 10 334                  | 3 095                    | 3 421     | 23 577       |
| Bénéfice (perte) provenant des activités<br>abandonnées     | 1 600                  | 1 447                   | (196)                    | (3 364)   | (513)        |
|   | 1 058                  | (521)                   | 59                       | 9         | 605          |
| Bénéfice (perte) pour la période                            | 2 658                  | 926                     | (137)                    | (3 355)   | 92           |
| Total de l'actif  | 383 045 \$             | 595 457 \$              | 140 676 \$               | 22 553 \$ | 1 141 731 \$ |

| Trimestre terminé le 30 septembre 2008                    |                        |                         |                          |            |              |
|---|------------------------|-------------------------|--------------------------|------------|--------------|
|   | Commerces<br>de détail | Immeubles<br>de bureaux | Immeubles<br>industriels | FPI        | Total        |
| Produits  | 11 764 \$              | 17 941 \$               | 3 481 \$                 | 104 \$     | 33 290 \$    |
| Charges d'exploitation des immeubles                      | 3 336                  | 5 763                   | 1 067                    | –          | 10 166       |
|   | 8 428                  | 12 178                  | 2 414                    | 104        | 23 124       |
| Intérêts  | 2 980                  | 4 301                   | 958                      | 1 451      | 9 690        |
| Charges du siège social                                   | –                      | –                       | –                        | 1 137      | 1 137        |
| Amortissement   | 4 291                  | 6 888                   | 1 938                    | 12         | 13 129       |
| Gain non réalisé au titre des dérivés<br>sur marchandises | –                      | –                       | –                        | 1 092      | 1 092        |
|   | 7 271                  | 11 189                  | 2 896                    | 3 692      | 25 048       |
| Charge d'impôts futurs                                    | 1 157                  | 989                     | (482)                    | (3 588)    | (1 924)      |
| Part des porteurs sans contrôle                           | –                      | –                       | –                        | (122)      | (122)        |
| Bénéfice (perte) provenant des activités<br>abandonnées   | –                      | –                       | –                        | (31)       | (31)         |
|   | 59                     | 79                      | (47)                     | –          | 91           |
| Bénéfice (perte) pour la période                          | 1 216 \$               | 1 068 \$                | (529) \$                 | (3 741) \$ | (1 986) \$   |
| Total de l'actif  | 421 906 \$             | 640 296 \$              | 149 093 \$               | 37 010 \$  | 1 248 305 \$ |

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008

(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)

## 20. Informations sectorielles (suite) :

| Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2009                 |                        |                         |                          |                    |                     |
|--|------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------|---------------------|
|  | Commerces<br>de détail | Immeubles<br>de bureaux | Immeubles<br>industriels | FPI                | Total               |
| Produits   | 35 458 \$              | 52 970 \$               | 13 248 \$                | 110 \$             | 101 786 \$          |
| Charges d'exploitation des immeubles                               | 9 986                  | 17 682                  | 4 294                    | –                  | 31 962              |
|  | 25 472                 | 35 288                  | 8 954                    | 110                | 69 824              |
| Intérêts   | 8 708                  | 12 340                  | 3 172                    | 5 453              | 29 673              |
| Charges du siège social  | –                      | –                       | –                        | 3 194              | 3 194               |
| Amortissement  | 13 045                 | 21 568                  | 6 340                    | 105                | 41 058              |
| Perte non réalisée au titre des dérivés<br>sur marchandises        | –                      | –                       | –                        | 561                | 561                 |
|  | 21 753                 | 33 908                  | 9 512                    | 9 313              | 74 486              |
|  | 3 719                  | 1 380                   | (558)                    | (9 203)            | (4 662)             |
| Perte à la résiliation de la convention<br>relative à Interplex II | –                      | –                       | –                        | (7 287)            | (7 287)             |
| Charge d'impôts futurs   | –                      | –                       | –                        | (10 893)           | (10 893)            |
| Part des porteurs sans contrôle                                    | –                      | –                       | –                        | 40                 | 40                  |
| Bénéfice (perte) provenant des activités<br>abandonnées            | 3 406                  | 6 564                   | 2                        | (499)              | 9 473               |
| <b>Bénéfice (perte) pour la période</b>                            | <b>7 125 \$</b>        | <b>7 944 \$</b>         | <b>(556) \$</b>          | <b>(27 842) \$</b> | <b>(13 329) \$</b>  |
| <b>Total de l'actif</b>  | <b>383 045 \$</b>      | <b>595 457 \$</b>       | <b>140 676 \$</b>        | <b>22 553 \$</b>   | <b>1 141 731 \$</b> |
| Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2008                 |                        |                         |                          |                    |                     |
|  | Commerces<br>de détail | Immeubles<br>de bureaux | Immeubles<br>industriels | FPI                | Total               |
| Produits   | 34 605 \$              | 51 840 \$               | 9 629 \$                 | 506 \$             | 96 580 \$           |
| Charges d'exploitation des immeubles                               | 9 760                  | 16 700                  | 2 601                    | –                  | 29 061              |
|  | 24 845                 | 35 140                  | 7 028                    | 506                | 67 519              |
| Intérêts   | 8 763                  | 12 849                  | 2 454                    | 4 400              | 28 466              |
| Charges du siège social  | –                      | –                       | –                        | 3 619              | 3 619               |
| Amortissement  | 13 574                 | 20 760                  | 5 830                    | 35                 | 40 199              |
| Gain non réalisé au titre des dérivés<br>sur marchandises          | –                      | –                       | –                        | (291)              | (291)               |
|  | 22 337                 | 33 609                  | 8 284                    | 7 763              | 71 993              |
|  | 2 508                  | 1 531                   | (1 256)                  | (7 257)            | (4 474)             |
| Charge d'impôts futurs   | –                      | –                       | –                        | (866)              | (866)               |
| Part des porteurs sans contrôle                                    | –                      | –                       | –                        | (196)              | (196)               |
| Bénéfice (perte) provenant des activités<br>abandonnées            | 100                    | (249)                   | (138)                    | –                  | (287)               |
| <b>Bénéfice (perte) pour la période</b>                            | <b>2 608 \$</b>        | <b>1 282 \$</b>         | <b>(1 394) \$</b>        | <b>(8 319) \$</b>  | <b>(5 823) \$</b>   |
| <b>Total de l'actif</b>  | <b>421 906 \$</b>      | <b>640 296 \$</b>       | <b>149 093 \$</b>        | <b>37 010 \$</b>   | <b>1 248 305 \$</b> |

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008

(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)

## 21. Bénéfice provenant des activités abandonnées :

Les activités abandonnées comprennent Plainsman Building, Airways Business Plaza, Glenmore Commerce Court, McKnight Village Mall, Interplex III, Albert Street Mall, Bridges Place, Willowglen Business Park et Franklin Showcase Warehouse.

La FPI a conclu une entente sans condition visant la vente de Willowglen Business Park, un immeuble abritant des bureaux situé à Calgary, en Alberta. L'immeuble sera vendu pour un montant de 28 320 \$, ce qui comprend la prise en charge de l'emprunt hypothécaire, l'acquisition d'un immeuble industriel à vocation multiple situé à Airdrie, en Alberta et une contrepartie en espèces. La vente donnera lieu à un gain estimatif de 4 652 \$. La cession se conclura le 1<sup>er</sup> octobre 2009. La FPI a aussi conclu une entente sans condition visant la vente de Franklin Showcase Warehouse, un immeuble industriel situé à Calgary, en Alberta. L'immeuble sera vendu pour un montant de 6 000 \$, et la contrepartie sera réglée en espèces. La FPI est responsable du remboursement de l'emprunt hypothécaire existant, qui s'élève à 3 710 \$. La vente donnera lieu à un gain estimatif de 621 \$. La cession se conclura le 1<sup>er</sup> novembre 2009.

|   | Trimestres terminés les<br>30 septembre |          | Périodes de neuf mois terminées<br>les 30 septembre |           |
|---|---|----------|---|-----------|
|   | 2009                                    | 2008     | 2009  | 2008      |
| Produits  | 1 874 \$                                | 3 542 \$ | 7 736 \$  | 10 668 \$ |
| Charges d'exploitation des immeubles                              | 784                                     | 1 483    | 2 959   | 4 245     |
|   | 1 090                                   | 2 059    | 4 777   | 6 423     |
| Intérêts  | 508                                     | 758      | 1 803   | 2 287     |
| Amortissement   | 380                                     | 1 173    | 2 118   | 4 540     |
| Bénéfice net (perte nette) d'exploitation lié(e)<br>aux immeubles | 202                                     | 128      | 856   | (404)     |
| Gain à la cession d'un immeuble productif<br>de revenu            | 403                                     | –        | 8 982   | –         |
| (Charge) économie d'impôts futurs (note 18)                       | –                                       | (34)     | (234)   | 107       |
| Part des porteurs sans contrôle (note 13)                         | –                                       | (3)      | (131)   | 10        |
| Bénéfice (perte) provenant des activités<br>abandonnées           | 605 \$                                  | 91 \$    | 9 473 \$  | (287) \$  |

## 22. Engagement et garanties :

### a) Lettres de crédit :

Au 30 septembre 2009, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 2 215 \$ (2 215 \$ au 31 décembre 2008).

### b) Garantie :

AXLP a garanti certaines dettes prises en charge par des acquéreurs relativement à la cession de Royal Square, d'Airways Business Plaza, de Glenmore Commerce Court et de Bridges Place. Ces garanties demeureront en vigueur jusqu'à ce que la dette soit modifiée, refinancée ou éteinte. Le risque de crédit survient en cas de défaut sur le remboursement de la dette de la part de l'acquéreur, puisqu'elle est garantie par la FPI. Le risque de crédit est atténué, puisque la FPI a un recours en vertu de ces garanties en cas de défaut des acquéreurs. Dans un tel cas, la FPI aurait un droit sur les immeubles sous-jacents. Au 30 septembre 2009, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 15 904 \$ (1 649 \$ au 31 décembre 2008), et la durée estimative restante moyenne pondérée, de 3,8 ans (1,8 an au 31 décembre 2008). Aucun passif excédant la juste valeur des garanties n'a été constaté dans les présents états financiers consolidés, puisque la juste valeur estimative des participations de l'emprunteur dans les immeubles sous-jacents excède les emprunts hypothécaires à payer pour lesquels la FPI a fourni les garanties.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008

(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)

## 23. Gestion du capital :

Les objectifs de la FPI en matière de gestion du capital consistent à préserver sa capacité de poursuivre ses activités de façon continue et de générer des rendements suffisants pour offrir aux porteurs de parts des distributions en espèces stables. La FPI définit le capital comme la dette bancaire, les emprunts hypothécaires et les emprunts à payer, les débetures convertibles, la part des porteurs sans contrôle et les capitaux propres.

La déclaration de fiducie de la FPI lui permet de contracter des dettes, pourvu que compte tenu de la dette contractée ou prise en charge (comme le définit la déclaration de fiducie), le montant de cette dette n'excède pas 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. Aux termes de la déclaration de fiducie, la valeur comptable brute est définie comme la valeur comptable consolidée des actifs de la FPI, plus le montant de l'amortissement cumulé comptabilisé dans les livres et registres de la FPI, plus le montant de tout passif d'impôts futurs découlant d'acquisitions indirectes, calculé conformément aux principes comptables généralement reconnus. Au 30 septembre 2009, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 47,7 % (51,6 % au 31 décembre 2008), ce qui est conforme à l'exigence de la déclaration de fiducie et cadre avec les objectifs de la FPI.

Outre la clause restrictive présentée dans la déclaration de fiducie, la FPI doit maintenir un ratio de la dette sur la valeur comptable brute de 70 %, un ratio de couverture du service de la dette de 1,4 et des capitaux propres d'un minimum de 275 000 \$ aux fins de la facilité de crédit (note 12). Au 30 septembre 2009, la FPI se conformait à ces exigences.

Les fournisseurs de prêts hypothécaires de la FPI ont également des seuils minimaux relatifs aux ratios de couverture du service de la dette. La FPI surveille ces ratios et se conforme à ces exigences.

Le tableau qui suit présente le total du capital géré pour la FPI :

|   | 30 septembre<br>2009<br>(non vérifié) | 31 décembre<br>2008 |
|---|---------------------------------------|---------------------|
| Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer | 593 573 \$                            | 676 369 \$          |
| Débetures convertibles                            | 86 158                                | 44 906              |
| Dette bancaire                                    | 30 700                                | 32 500              |
| Total de la dette                                 | 710 431                               | 753 775             |
| Part des porteurs sans contrôle                   | –                                     | 10 258              |
| Capitaux propres                                  | 332 294                               | 358 543             |
|   | 1 042 725 \$                          | 1 122 576 \$        |

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008

(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)

## 24. Gestion du risque et juste valeur :

### a) Gestion du risque :

Dans le cours normal des activités, la FPI est exposée à un certain nombre de risques qui peuvent influencer sur le rendement de son exploitation. Ces risques, et les mesures prises pour les gérer, sont présentés ci-dessous :

#### i) Risque de marché :

##### a) Risque de taux d'intérêt :

La FPI est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses emprunts. Elle atténue le risque en limitant le ratio d'endettement à 70 % de la valeur comptable brute et en contractant une dette à taux fixe pour remplacer les emprunts à taux variable à court terme. En outre, la direction compare la durée restante moyenne pondérée de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 30 septembre 2009, la FPI est partie à une dette à taux variable de 38 440 \$, y compris le solde en cours de la dette bancaire.

##### b) Autre risque de prix :

La FPI conclut de temps à autre des opérations sur instruments dérivés à l'égard d'éléments non financiers, principalement des contrats liés au gaz naturel et à l'électricité, en vue de gérer le risque de prix associé aux fluctuations de ces marchandises.

#### ii) Risque de crédit :

À titre de propriétaire de biens immobiliers, la FPI est exposée à un risque de crédit du fait que les locataires pourraient ne pas être en mesure de payer les loyers contractuels. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications appropriées de la solvabilité des locataires importants et aux vérifications diligentes s'y rapportant. La direction a diversifié le portefeuille de la FPI afin qu'il comprenne plusieurs catégories d'immeubles (commerces de détail, bureaux et immeubles industriels) et fait l'acquisition d'immeubles partout dans l'Ouest canadien. Au 30 septembre 2009, la provision pour créances douteuses s'élevait à 410 \$, alors qu'elle était de 336 \$ au 31 décembre 2008. La qualité du crédit des loyers et autres débiteurs est considérée comme adéquate.

La FPI est également exposée au risque de crédit à titre de détentrice de billets à recevoir. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications appropriées de la solvabilité des emprunteurs et aux vérifications diligentes s'y rapportant.

#### iii) Risque d'illiquidité :

Le risque d'illiquidité représente le risque que la FPI ne soit pas en mesure de respecter ses obligations financières au fur et à mesure qu'elles deviennent exigibles. La FPI gère sa liquidité en maintenant un solde adéquat de trésorerie et en s'assurant de disposer de facilités de crédit appropriées. En outre, la FPI surveille et révisé constamment les flux de trésorerie réels et prévus.

Le tableau qui suit présente les échéances estimatives des emprunts hypothécaires, des autres emprunts, de la dette bancaire et des débentures convertibles de la FPI, ces dernières étant présentées à leur valeur nominale :

|  | Total      | Mois<br>d'un an | De 1 à<br>3 ans | De 4 à<br>5 ans | Plus de<br>5 ans |
|--|------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Emprunts hypothécaires, autres<br>emprunts et dette bancaire | 625 537 \$ | 104 512 \$      | 181 640 \$      | 122 522 \$      | 216 863 \$       |
| Débentures convertibles                                      | 95 853     | 620             | 2 313           | 75 920          | 17 000           |
|  | 721 390 \$ | 105 132 \$      | 183 953 \$      | 198 442 \$      | 233 863 \$       |

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008

(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)

---

## 24. Gestion du risque et juste valeur (suite) :

### b) Juste valeur :

La juste valeur des loyers et autres débiteurs, des créditeurs et autres passifs et de la dette bancaire de la FPI se rapproche de leur valeur comptable en raison de l'échéance relativement courte de ces instruments financiers.

La juste valeur des billets à recevoir a été calculée au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces actifs financiers en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de l'exercice qui s'appliqueraient à des actifs assortis de modalités et de risques de crédit similaires. Compte tenu de ces hypothèses, la juste valeur des billets à recevoir au 30 septembre 2009 a été estimée à 30 512 \$ (29 203 \$ au 31 décembre 2008), comparativement à une valeur comptable de 29 391 \$ (28 830 \$ au 31 décembre 2008).

La juste valeur des emprunts hypothécaires et des autres emprunts a été calculée au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces obligations financières en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de l'exercice qui s'appliqueraient à une dette assortie de modalités et de risques de crédit similaires. Compte tenu de ces hypothèses, la juste valeur des emprunts hypothécaires et des autres emprunts au 30 septembre 2009 a été estimée à 595 851 \$ (675 918 \$ au 31 décembre 2008), comparativement à une valeur comptable de 593 573 \$ (676 369 \$ au 31 décembre 2008).

La juste valeur des débetures convertibles de la FPI s'élève à 96 339 \$ (39 867 \$ au 31 décembre 2008), comparativement à sa valeur nominale de 95 853 \$ au 30 septembre 2009 (52 853 \$ au 31 décembre 2008). La juste valeur est fondée sur le cours du marché des débetures, ou si aucun cours du marché n'existe, elle est établie au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces obligations financières en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de l'exercice qui s'appliqueraient à une dette assortie de modalités et de risques de crédit similaires.

Au 30 septembre 2009, la FPI avait conclu des contrats relatifs au gaz naturel et à l'électricité ayant une juste valeur de (338) \$ (223 \$ au 31 décembre 2008).

## 25. Modifications de conventions comptables futures :

En février 2008, le Conseil des normes comptables du Canada (le « CNC ») a confirmé que les Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») entreront en vigueur pour les périodes intermédiaires et annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 pour les sociétés canadiennes à but lucratif ayant une obligation publique de rendre des comptes. Les IFRS remplaceront les PCGR du Canada pour ces entreprises. Des données correspondantes selon les IFRS pour l'exercice antérieur devront aussi être présentées. Ces nouvelles normes seront en vigueur pour la FPI au premier trimestre de 2011.

La direction de la FPI évalue actuellement l'incidence éventuelle des IFRS sur les états financiers consolidés. Il s'agira d'un processus continu, puisque de nouvelles normes et recommandations sont publiées par l'International Accounting Standards Board et le CNC. Le rendement financier et la situation financière consolidés de la FPI présentés dans nos états financiers actuels selon les PCGR pourraient varier de façon importante lorsqu'ils seront présentés selon les IFRS.

## 26. Événements postérieurs à la date du bilan :

Le 1<sup>er</sup> octobre 2009, la FPI a cédé Willowglen Business Park, un immeuble situé à Calgary, en Alberta, pour un produit de 28 320 \$, qui comprenait la prise en charge, par l'acquéreur, de l'emprunt hypothécaire existant d'un montant de 19 298 \$, une contrepartie en espèces de 4 422 \$ et l'acquisition d'un immeuble industriel à vocation multiple situé à Airdrie, en Alberta, pour 4 600 \$. La vente a donné lieu à un gain estimatif de 4 652 \$.

Le 6 octobre 2009, la FPI a émis 3 400 000 parts au prix de 9,00 \$ la part, pour un produit brut total de 30 600 \$, conformément à son prospectus daté du 15 septembre 2009.

Le 6 octobre 2009, la FPI a obtenu des emprunts hypothécaires sur trois immeubles non grevés à Fort McMurray, en Alberta. Les nouveaux emprunts hypothécaires totalisent 10 300 \$, portent intérêt au taux fixe de 5,4 % et viendront à échéance le 1<sup>er</sup> septembre 2014.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2009 et 2008  
(non vérifié)

(En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)

---

## 26. Événements postérieurs à la date du bilan (suite) :

Le 22 octobre 2009, la FPI a émis 510 000 parts au prix de 9,00 \$ la part pour un produit brut total de 4 590 \$, conformément à l'option pour attributions excédentaires du preneur ferme relative au placement du 15 septembre 2009.

Le 29 octobre 2009, la FPI a acquis le portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg d'ING Canada. Le portefeuille, qui comprend 13 immeubles, a été acquis pour une contrepartie de 42 700 \$, réglée en espèces. Artis a garanti un engagement pour 27 500 \$ du nouveau financement hypothécaire d'une durée de 10 ans portant intérêt au taux de 6,3 % par année.

Le 1<sup>er</sup> novembre 2009, la FPI a cédé Franklin Showcase Warehouse, situé à Calgary, en Alberta, pour un produit de 6 000 \$. La contrepartie a été versée en espèces. La FPI a remboursé l'emprunt hypothécaire existant d'un montant de 3 710 \$. La vente donnera lieu à un gain estimatif de 621 \$.

## 27. Chiffres correspondants :

Certains chiffres correspondants de 2008 ont été reclassés afin de rendre leur présentation conforme à celle adoptée en 2009.