

## RESPONSABILITÉ DE LA DIRECTION À L'ÉGARD DES ÉTATS FINANCIERS



La préparation et l'intégrité des états financiers consolidés figurant dans le rapport annuel relèvent de la direction d'Artis Real Estate Investment Trust (la « FPI »), qui en assume la responsabilité. Ces états financiers consolidés ont été préparés selon les principes comptables généralement reconnus du Canada et ils comprennent nécessairement certains montants qui s'appuient sur les meilleures estimations et sur l'opinion éclairée de la direction. La direction a établi ces montants selon une méthode raisonnable et estime que les états financiers consolidés donnent une image fidèle de la situation financière de la FPI, des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie. La direction a également préparé l'information financière présentée ailleurs dans ce rapport annuel et elle s'est assurée qu'elle est conforme à celle des états financiers. Afin de s'acquitter de sa responsabilité, la direction maintient des systèmes et des contrôles comptables internes et elle établit des politiques et des procédures en vue d'assurer la fiabilité de l'information financière et de protéger les actifs.

Il incombe au conseil des fiduciaires de s'assurer que la direction s'acquitte de ses responsabilités à l'égard de l'information financière et du contrôle interne. Le conseil des fiduciaires s'acquitte de ces responsabilités principalement par l'entremise de son comité de vérification, constitué uniquement de fiduciaires externes et non apparentés. Le comité de vérification se réunit périodiquement avec les membres de la direction de la FPI ainsi qu'avec les vérificateurs indépendants. Les états financiers consolidés ont été soumis à l'examen et à l'approbation du conseil des fiduciaires sur recommandation du comité de vérification.

Les vérificateurs indépendants de la FPI, Deloitte & Touche s.r.l., ont été nommés par les porteurs de parts pour vérifier les états financiers et exprimer une opinion sur ceux-ci.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Armin Martens'.

Armin Martens, ing., M.B.A.  
Président et chef de la direction  
Le 16 mars 2010

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jim Green'.

Jim Green, CA  
Chef des services financiers  
Le 16 mars 2010

## RAPPORT DES VÉRIFICATEURS

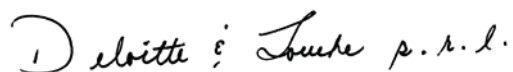
Aux porteurs de parts d'Artis Real Estate Investment Trust

Nous avons vérifié le bilan consolidé d'Artis Real Estate Investment Trust au 31 décembre 2009 et les états consolidés des résultats, des capitaux propres et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la FPI. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers consolidés donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la FPI au 31 décembre 2009 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2008 et pour l'exercice terminé à cette date, avant les ajustements rétrospectifs liés à l'adoption de la nouvelle norme comptable sur les écarts d'acquisition et les actifs incorporels, tel qu'il est décrit à la note 2b, et avant les ajustements liés aux activités abandonnées, tel qu'il est décrit à la note 21, ont été vérifiés par d'autres vérificateurs, qui ont exprimé une opinion sans réserve sur ces états dans leur rapport daté du 17 mars 2009. Nous avons vérifié les ajustements apportés aux états financiers consolidés de 2009 et, à notre avis, ces ajustements sont, à tous les égards importants, appropriés et ont été correctement apportés.



Deloitte & Touche s.r.l.  
Comptables agréés  
Winnipeg (Manitoba)  
Le 16 mars 2010

États financiers consolidés de

# **ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

31 décembre 2009 et 2008

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Bilans consolidés

Aux 31 décembre 2009 et 2008

(En milliers de dollars)

|  | 2009                | 2008                |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>ACTIF</b>   |                     |                     |
| Immeubles productifs de revenu (note 4)                    | 991 700 \$          | 1 030 181 \$        |
| Autres actifs (note 5)                                     | 119 874             | 139 217             |
| Impôts futurs (note 18)                                    | -                   | 11 127              |
| Acomptes sur des immeubles productifs de revenu (note 6)   | 1 350               | 6 712               |
| Charges payées d'avance                                    | 2 613               | 2 332               |
| Billets à recevoir (note 7)                                | 29 062              | 28 830              |
| Loyers à recevoir et autres débiteurs                      | 9 348               | 10 859              |
| Encaisse détenue en fiducie                                | 355                 | 588                 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                    | 35 907              | 13 847              |
|  | <b>1 190 209 \$</b> | <b>1 243 693 \$</b> |
| <b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>                          |                     |                     |
| Passif :   |                     |                     |
| Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer (note 8) | 612 263 \$          | 676 369 \$          |
| Débiteures convertibles (note 9)                           | 86 032              | 44 906              |
| Passifs incorporels (note 10)                              | 81 523              | 91 186              |
| Dépôts de garantie et loyers payés d'avance                | 4 572               | 4 822               |
| Créditeurs et autres passifs (note 11)                     | 14 213              | 25 109              |
| Dette bancaire (note 12)                                   | 30 700              | 32 500              |
|  | <b>829 303</b>      | <b>874 892</b>      |
| Part des porteurs sans contrôle (note 13)                  | -                   | 10 258              |
| Capitaux propres   | <b>360 906</b>      | <b>358 543</b>      |
| Engagements et garanties (note 22)                         |                     |                     |
| Événements postérieurs à la date du bilan (note 26)        |                     |                     |
|  | <b>1 190 209 \$</b> | <b>1 243 693 \$</b> |

Se reporter aux notes complémentaires.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés des résultats

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

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

|   | 2009       | 2008       |
|---|------------|------------|
| Produits  | 136 853 \$ | 131 632 \$ |
| Charges d'exploitation des immeubles                                      | 43 490     | 40 551     |
|   | 93 363     | 91 081     |
| Intérêts  | 40 100     | 38 551     |
|   | 53 263     | 52 530     |
| Charges (produits) :  |            |            |
| Siège social  | 4 524      | 4 969      |
| Amortissement   | 54 253     | 53 812     |
| Perte (gain) non réalisé(e) au titre des dérivés sur marchandises         | 466        | (223)      |
|   | 59 243     | 58 558     |
| Perte avant autres éléments   | (5 980)    | (6 028)    |
| Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II (note 13) | (7 287)    | -          |
| Charge d'impôts futurs (note 18)  | (10 895)   | (580)      |
| Perte avant part des porteurs sans contrôle et activités abandonnées      | (24 162)   | (6 608)    |
| Part des porteurs sans contrôle (note 13)                                 | 40         | (268)      |
| Perte provenant des activités poursuivies                                 | (24 122)   | (6 876)    |
| Bénéfice (perte) provenant des activités abandonnées (note 21)            | 14 933     | (76)       |
| Perte et résultat étendu pour l'exercice                                  | (9 189) \$ | (6 952) \$ |
| Bénéfice (perte) par part – de base (note 14e)                            |            |            |
| Activités poursuivies   | (0,71) \$  | (0,22) \$  |
| Activités abandonnées   | 0,44 \$    | 0,00 \$    |
| Bénéfice (perte) par part – dilué(e) (note 14e)                           |            |            |
| Activités poursuivies   | (0,71) \$  | (0,22) \$  |
| Activités abandonnées   | 0,44 \$    | 0,00 \$    |

Se reporter aux notes complémentaires.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés des capitaux propres  
Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

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

|  | Nombre<br>de parts | Apports<br>de capital | Composante<br>capitaux propres<br>des débetures<br>convertibles | Déficit      | Surplus<br>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  | 552 357            | 7 238                 | -   | -            | (47)                | 7 191      |
| Rémunération à base de parts   | -                  | -                     | -   | -            | 567                 | 567        |
| Conversion de débetures convertibles   | 837 341            | 11 651                | (2 172)   | -            | -                   | 9 479      |
| Parts acquises et annulées en vertu d'une offre publique<br>de rachat dans le cours normal des activités                               | (197 400)          | (2 673)               | -   | (112)        | 552                 | (2 233)    |
| Parts acquises en vertu d'une offre publique de rachat<br>dans le cours normal des activités et non annulées<br>à la fin de l'exercice | (43 600)           | (226)                 | -   | -            | -                   | (226)      |
| Perte de l'exercice  | -                  | -                     | -   | (6 952)      | -                   | (6 952)    |
| Distributions au cours de l'exercice   | -                  | -                     | -   | (34 352)     | -                   | (34 352)   |
| Capitaux propres au 31 décembre 2008   | 32 306 766         | 438 256               | 9 268   | (91 571)     | 2 590               | 358 543    |
| Émission de parts  | 4 761 801          | 40 564                | -   | -            | -                   | 40 564     |
| Parts émises lors de l'échange de parts de catégorie B<br>(note 13)  | 543 781            | 8 059                 | -   | -            | -                   | 8 059      |
| Rémunération à base de parts   | -                  | -                     | -   | -            | 160                 | 160        |
| Annulation d'options   | -                  | -                     | -   | -            | (484)               | (484)      |
| Émission de débetures convertibles   | -                  | -                     | 838   | -            | -                   | 838        |
| Conversion de débetures convertibles   | 66 233             | 578                   | (11)  | -            | -                   | 567        |
| Remboursement d'une débenture convertible  | -                  | -                     | (169)   | -            | -                   | (169)      |
| Parts acquises et annulées en vertu d'une offre publique<br>de rachat dans le cours normal des activités                               | (156 200)          | (2 457)               | -   | -            | 1 211               | (1 246)    |
| Perte de l'exercice  | -                  | -                     | -   | (9 189)      | -                   | (9 189)    |
| Distributions au cours de l'exercice   | -                  | -                     | -   | (36 737)     | -                   | (36 737)   |
| Capitaux propres au 31 décembre 2009   | 37 522 381         | 485 000               | \$ 9 926  | \$ (137 497) | \$ 3 477            | \$ 360 906 |

Se reporter aux notes complémentaires.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés des flux de trésorerie  
Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

(En milliers de dollars)

|  | 2009       | 2008       |
|--|------------|------------|
| Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :  |            |            |
| Activités d'exploitation :   |            |            |
| Perte de l'exercice  | (9 189) \$ | (6 952) \$ |
| Ajustements pour les éléments hors trésorerie :  |            |            |
| Amortissement :  |            |            |
| Immeubles productifs de revenu   | 26 864     | 27 468     |
| Matériel de bureau   | 99         | 8          |
| Loyers supérieurs au marché  | 233        | 339        |
| Contrats de location existants acquis  | 26 779     | 30 618     |
| Relations clients  | 7          | 18         |
| Loyers inférieurs au marché  | (12 536)   | (14 224)   |
| Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location   | 2 723      | 1 351      |
| Mesures incitatives à la prise de bail amorties dans les produits  | 340        | 110        |
| Emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net   | (183)      | (178)      |
| Accroissement de la composante passif des débetures convertibles   | 1 724      | 1 464      |
| Ajustement des loyers selon une formule linéaire   | (1 738)    | (1 960)    |
| Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II (note 13)  | 7 287      | -          |
| (Gain) perte à la cession d'immeubles productifs de revenu   | (14 442)   | 197        |
| Perte (gain) non réalisé(e) au titre des dérivés sur marchandises  | 466        | (223)      |
| Charge liée à la rémunération à base de parts  | 160        | 567        |
| Annulation d'options   | (484)      | -          |
| Amortissement des frais de financement compris dans les intérêts   | 782        | 413        |
| Charge d'impôts futurs   | 11 127     | 548        |
| Part des porteurs sans contrôle (note 13)  | 91         | 265        |
|  | 40 110     | 39 829     |
| Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation (note 16)  | 1 003      | 1 134      |
|  | 41 113     | 40 963     |
| Activités d'investissement :   |            |            |
| Acquisition d'immeubles productifs de revenu, déduction faite de la dette connexe et de l'émission de parts (note 3) | (35 092)   | (46 411)   |
| Cession d'immeubles productifs de revenu, déduction faite des emprunts hypothécaires et des coûts                    | 41 101     | 1 139      |
| Acquisitions d'immeubles productifs de revenu  | (4 847)    | (15 887)   |
| Acomptes sur des immeubles productifs de revenu destinés à la vente (notes 11 et 21)                                 | (10 000)   | 10 000     |
| Avance sur billets à recevoir  | (1 881)    | -          |
| Remboursement de capital sur les billets à recevoir  | 1 649      | 1 664      |
| Variation nette du matériel de bureau et des logiciels   | (2)        | (497)      |
| Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail et frais de location  | (7 178)    | (7 255)    |
| Variation des acomptes sur des immeubles productifs de revenu  | (1 864)    | 5 114      |
|  | (18 114)   | (52 133)   |
| Activités de financement :   |            |            |
| Émission de parts, déduction faite des frais d'émission  | 35 574     | 5 115      |
| Achat de parts en vertu d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités                            | (1 246)    | (2 460)    |
| Émission de débetures convertibles, déduction faite des frais d'émission   | 43 638     | -          |
| Émission de parts dans le cadre d'un placement privé, déduction faite des frais d'émission                           | 4 990      | -          |
| Remboursement d'une débeture convertible   | (3 000)    | -          |
| Dette bancaire   | (1 800)    | 32 500     |
| Distributions versées sur les parts de la FPI  | (36 737)   | (34 352)   |
| Distributions versées sur les parts de catégorie B, imputées à la part des porteurs sans contrôle (note 13)          | (65)       | (189)      |
| Remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts  | (12 367)   | (12 773)   |
| Remboursement d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts  | (41 569)   | -          |
| Avance sur emprunts hypothécaires  | 11 643     | 7 790      |
|  | (939)      | (4 369)    |
| Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie  | 22 060     | (15 539)   |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie au début   | 13 847     | 29 386     |
|  | 35 907 \$  | 13 847 \$  |

Se reporter aux notes complémentaires.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires des flux de trésorerie (suite)  
Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

(En milliers de dollars)

|   | 2009      | 2008      |
|---|-----------|-----------|
| Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :   |           |           |
| Intérêts payés, déduction faite des intérêts reçus  | 38 006 \$ | 37 128 \$ |
| 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

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

(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 s'établissant 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) Périmètre de consolidation :

Les états financiers consolidés comprennent les comptes de la FPI et de ses filiales ainsi que sa quote-part de l'actif, du passif, des produits et des charges des copropriétés auxquelles elle participe.

### b) Modifications de conventions comptables :

L'Institut Canadien des Comptables Agréés (l'« ICCA ») a publié une nouvelle norme comptable : le chapitre 3064 du *Manuel de l'ICCA*, intitulé « Écarts d'acquisition et actifs incorporels ». Selon le chapitre 3064 du *Manuel de l'ICCA*, les coûts ne peuvent être capitalisés que s'ils se rapportent à un élément répondant à la définition d'un actif. Le chapitre 1000 du *Manuel de l'ICCA*, 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 l'exercice terminé le 31 décembre 2008, les charges d'exploitation ont diminué de 464 \$ et l'amortissement a augmenté de 626 \$, donnant lieu à une augmentation de 162 \$ de la perte nette de la FPI pour l'exercice.

En juin 2009, l'ICCA a apporté des modifications au chapitre 3862 du *Manuel*, intitulé « Instruments financiers – informations à fournir ». Ces modifications ont étoffé les obligations d'information liées aux évaluations à la juste valeur des instruments financiers, y compris la fiabilité relative des données utilisées pour ces évaluations. Des précisions ont aussi été apportées à la nature et à l'étendue des obligations d'information concernant le risque d'illiquidité, qui n'étaient pas claires et difficiles à appliquer. Les modifications nécessitent l'utilisation d'une hiérarchie à trois niveaux qui reflète l'importance des données utilisées pour établir les évaluations à la juste valeur. Le niveau 1 de la hiérarchie des justes valeurs utilise des prix cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques pour déterminer la juste valeur des actifs et des passifs. Le niveau 2 inclut des évaluations fondées sur des données autres que les prix cotés, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement ou indirectement. Les évaluations du niveau 3 sont fondées sur des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché. Ces obligations d'information sont en vigueur pour les états financiers consolidés de la FPI au 31 décembre 2009.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

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

---

## 2. Principales conventions comptables (suite) :

### c) Instruments financiers – comptabilisation et évaluation

Le chapitre 3855 du *Manuel de l'ICCA* fournit des directives à l'égard de la constatation au bilan consolidé des instruments financiers et des dérivés non financiers. Cette norme précise également la façon dont les gains et les pertes sur les instruments financiers doivent être présentés. Initialement, tous les actifs et passifs financiers doivent être portés au bilan consolidé à leur juste valeur. Leur évaluation ultérieure dépend du classement de chacun des actifs et des passifs financiers. Aux termes de cette norme, tous les instruments financiers sont classés comme étant soit a) des instruments financiers détenus jusqu'à leur échéance, b) des prêts et des créances, c) des instruments financiers détenus à des fins de transaction, d) des instruments financiers disponibles à la vente ou e) d'autres passifs. Les actifs et les passifs financiers détenus à des fins de transaction sont évalués à leur juste valeur et les gains et les pertes sont constatés en résultat net. Les instruments financiers classés comme étant détenus jusqu'à leur échéance, les prêts et créances et les autres passifs sont évalués au coût après amortissement. Les instruments financiers disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur, et les gains et les pertes non réalisés sont constatés dans le résultat étendu.

Au moment de l'adoption de cette nouvelle norme, la FPI a désigné sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie ainsi que son encaisse détenue en fiducie comme étant détenus à des fins de transaction, ses billets à recevoir et ses loyers à recevoir et autres débiteurs comme étant des prêts et des créances, et ses emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer, ses débetures convertibles, ses créditeurs et autres passifs ainsi que sa dette bancaire comme étant d'autres passifs. La FPI ne détient pas d'instruments qui sont classés comme étant disponibles à la vente ou détenus jusqu'à leur échéance.

Les coûts de transaction qui sont directement imputables à l'acquisition ou à l'émission d'actifs ou de passifs financiers sont comptabilisés comme faisant partie de la valeur comptable des actifs ou des passifs en question au moment où ils sont engagés, puis ils sont amortis sur la durée de vie prévue des instruments financiers selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Tous les dérivés, y compris les dérivés incorporés, sont comptabilisés dans l'état consolidé des résultats à leur juste valeur, à moins de répondre au critère d'exemption aux termes du chapitre 3855 du *Manuel de l'ICCA*.

### d) Autres éléments du résultat étendu

Le chapitre 1530 du *Manuel de l'ICCA* exige qu'une composante des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, les autres éléments du résultat étendu, soit présentée dans les états financiers consolidés de la FPI. En outre, la norme exige la présentation d'un état des autres éléments du résultat étendu. Les principales composantes de l'état des autres éléments du résultat étendu peuvent comprendre, notamment, les gains et les pertes non réalisés sur les actifs financiers classés comme étant disponibles à la vente, les gains et les pertes reportés découlant du règlement d'opérations de couverture de flux de trésorerie antérieures ainsi que les variations de la juste valeur de la partie efficace des instruments de couverture de flux de trésorerie.

La FPI n'a effectué aucune opération ayant une incidence sur les autres éléments du résultat étendu au cours des exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008 et, par conséquent, elle n'a constaté aucun solde d'ouverture ou de clôture au titre du cumul des autres éléments du résultat étendu.

### e) Immeubles productifs de revenu, autres actifs et passifs incorporels

Les immeubles productifs de revenu comprennent des actifs corporels et incorporels.

Les actifs corporels comprennent les terrains, les bâtiments, les droits de tenure à bail, les parcs de stationnement et les améliorations locatives. Les actifs incorporels comprennent la valeur des contrats de location existants, la valeur de l'écart entre les loyers initiaux et les loyers du marché en ce qui a trait aux contrats de location existants ainsi que la valeur des relations clients.

Les immeubles productifs de revenu sont comptabilisés au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé. Lorsque des événements ou des situations indiquent que la valeur comptable d'un immeuble productif de revenu pourrait avoir subi une perte de valeur, une analyse de la recouvrabilité est effectuée sur la base des flux de trésorerie non actualisés estimatifs devant être générés par l'immeuble productif de revenu en question. Si l'analyse indique que la valeur comptable n'est pas recouvrable au moyen des flux de trésorerie futurs, l'immeuble productif de revenu fait l'objet d'une réduction de valeur afin de ramener sa valeur comptable à la juste valeur estimative et une perte de valeur est constatée.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

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

## 2. Principales conventions comptables (suite) :

### e) Immeubles productifs de revenu, autres actifs et passifs incorporels (suite)

À l'acquisition d'immeubles productifs de revenu, le prix d'achat est réparti en fonction de la juste valeur estimative entre les terrains, les bâtiments, les parcs de stationnement, les améliorations locatives et les actifs incorporels, y compris la valeur des contrats de location supérieurs ou inférieurs au marché, des contrats de location existants acquis et des relations avec les locataires, s'il y a lieu.

Les immeubles en cours d'aménagement comprennent les coûts d'acquisition initiaux, les autres coûts directs et les impôts fonciers, les intérêts ainsi que les produits et les charges d'exploitation réalisés ou engagés au cours de la période d'aménagement.

L'amortissement des immeubles productifs de revenu, des autres actifs et passifs incorporels est calculé selon les méthodes et les taux suivants :

| Actif  | Méthode  | Périodes/années   |
|--|----------|---|
| Bâtiments  | Linéaire | Jusqu'à 40  |
| Améliorations des bâtiments                            | Linéaire | Jusqu'à 20  |
| Améliorations locatives                                | Linéaire | Durée restante des contrats de location et périodes de renouvellement, s'il y a lieu              |
| Droits de tenure à bail                                | Linéaire | 40  |
| Parcs de stationnement                                 | Linéaire | 20  |
| Matériel de bureau                                     | Linéaire | 5   |
| Contrats de location existants acquis                  | Linéaire | Durée restante des contrats de location et périodes de renouvellement, s'il y a lieu              |
| Loyers supérieurs au marché                            | Linéaire | Durée restante des contrats de location et périodes de renouvellement à taux fixe non résiliables |
| Loyers inférieurs au marché                            | Linéaire | Durée restante des contrats de location et périodes de renouvellement à taux fixe non résiliables |
| Mesures incitatives à la location et frais de location | Linéaire | Durée des contrats de location  |
| Relations clients                                      | Linéaire | Durée restante des contrats de location et périodes de renouvellement, s'il y a lieu              |

### f) Autres actifs

Les frais de location, tels que les commissions, sont reportés et amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des contrats de location auxquels ils se rapportent.

Les versements aux locataires aux termes de contrats de location sont désignés soit comme des mesures incitatives à la prise à bail qui sont la propriété du locateur, soit comme des mesures incitatives à la prise à bail offertes au locataire. Lorsqu'il est déterminé que l'obligation constitue une mesure incitative à la location qui est la propriété de la FPI, celle-ci est considérée comme ayant acquis un actif. S'il est déterminé, aux fins de la comptabilité, que les mesures incitatives à la prise à bail n'appartiennent pas à la FPI, les obligations aux termes du contrat de location sont alors considérées comme des mesures incitatives qui réduisent les produits. Les mesures incitatives à la prise à bail sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des contrats de location.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

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

---

## 2. Principales conventions comptables (suite) :

### g) Cession d'actifs à long terme

Un actif à long terme, comme les immeubles productifs de revenu et les autres actifs connexes, est classé comme étant destiné à la vente lorsqu'il devient disponible pour une vente immédiate, que la direction s'est engagée à vendre l'actif et recherche activement un acheteur à un prix raisonnable selon la juste valeur actuelle de l'actif et que la vente est probable et devrait se conclure dans moins de un an. Les immeubles destinés à la vente sont inscrits au coût, ou à la juste valeur déduction faite des frais de vente, selon le moins élevé des deux montants. Aucun autre amortissement n'est comptabilisé pour ces immeubles une fois qu'ils sont classés comme étant destinés à la vente. Si un immeuble est par la suite reclassé comme étant destiné à être détenu et utilisé, il est évalué d'après le moins élevé des montants suivants : i) sa valeur comptable avant qu'il soit classé comme étant destiné à la vente, ajustée en fonction de l'amortissement qui aurait été comptabilisé s'il avait été continuellement classé comme étant destiné à être détenu et utilisé; ii) sa juste valeur estimative à la date à laquelle la décision de ne pas le vendre a été prise.

Les résultats d'exploitation liés aux immeubles cédés ou classés comme étant destinés à la vente sont présentés séparément dans le bénéfice découlant des activités abandonnées lorsque la FPI n'intervient plus de manière continue dans les opérations de trésorerie relatives aux actifs.

### h) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se composent de la trésorerie en dépôt auprès d'institutions financières et elles comprennent les placements à court terme dont l'échéance est d'au plus trois mois.

### i) Constatation des produits

Les produits tirés des immeubles productifs de revenu comprennent les loyers reçus des locataires aux termes de contrats de location, les loyers proportionnels, les recouvrements d'impôts fonciers et de charges d'exploitation ainsi que d'autres produits accessoires. Ceux-ci sont inscrits à titre de produits sur la durée des contrats de location sous-jacents. Tous les tarifs de location progressifs prévus aux contrats de location sont comptabilisés selon une formule linéaire sur la durée des contrats respectifs. Les loyers proportionnels ne sont pas constatés jusqu'à ce que les locataires aient l'obligation de payer un tel loyer.

### j) Coentreprises

La FPI exerce une partie de ses activités dans le cadre de conventions de coentreprise et comptabilise sa quote-part de l'actif, du passif, des produits, des charges et des flux de trésorerie des coentreprises auxquelles elle participe.

### k) Résultat par part

Le bénéfice (la perte) de base par part est calculé(e) en divisant le bénéfice net (la perte nette) par le nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de l'exercice considéré. Le bénéfice (la perte) dilué(e) par part est calculé(e) en fonction du nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de l'exercice, compte tenu de l'incidence des équivalents de parts ayant un effet dilutif tels que les options. Les montants dilués par part sont calculés au moyen de la méthode du rachat d'actions, comme si tous les équivalents de parts dont le cours du marché moyen excède le prix d'émission avaient été exercés au début de l'exercice considéré, ou de l'année d'émission, selon le cas, et que les fonds ainsi obtenus ont servi à acheter des parts de la FPI au cours moyen des parts pendant l'exercice.

### l) Impôts sur les bénéfices

La FPI est actuellement admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement aux fins de l'impôt sur le revenu canadien. Le 22 juin 2007, une nouvelle loi relative, entre autres, à l'imposition par le gouvernement fédéral du bénéfice des fiducies ou des sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées (« EIPD ») a été promulguée (les « nouvelles règles relatives aux EIPD »). La FPI a étudié les nouvelles règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application aux actifs et aux produits de la FPI. Bien qu'il y ait des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des nouvelles règles relatives aux EIPD, la FPI est d'avis qu'elle respecte les conditions relatives aux FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2009. Par conséquent, l'actif d'impôts futurs comptabilisé pour les exercices précédents a été contrepassé et passé en charges dans les activités poursuivies et abandonnées en 2009.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

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

---

## 2. Principales conventions comptables (suite) :

### l) Impôts sur les bénéfices (suite)

En 2008, les impôts sur le bénéfice étaient comptabilisés selon la méthode axée sur le bilan. Conformément à celle-ci, des impôts futurs étaient constatés pour tenir compte des incidences fiscales futures des écarts temporaires entre la valeur comptable et la valeur fiscale des éléments inscrits au bilan. Les impôts futurs étaient calculés d'après les taux d'imposition ou les lois en vigueur ou pratiquement en vigueur pour les exercices au cours desquels les écarts temporaires devaient se résorber ou être réglés. Lorsque la réalisation des actifs d'impôts futurs ne répondait pas au critère selon lequel elle est plus probable qu'improbable, une provision pour moins-value était constatée pour la différence.

### m) Rémunération à base de parts

La FPI comptabilise les options sur parts émises dans le cadre de son régime d'options sur parts au moyen de la méthode de la juste valeur. Selon cette méthode, la charge de rémunération est calculée à la juste valeur à la date d'attribution au moyen du modèle d'évaluation des options de Black et Scholes et elle est constatée sur la période d'acquisition des droits.

### n) Recours à des estimations

La préparation d'états financiers exige de la direction qu'elle fasse des estimations et qu'elle pose des hypothèses qui influent sur la valeur comptable des actifs et des passifs, sur les informations relatives aux actifs et aux passifs éventuels à la date des états financiers ainsi que sur la valeur comptable des produits et des charges de l'exercice considéré. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Les principales estimations sont les suivantes :

- la durée de vie utile des actifs aux fins du calcul de l'amortissement;
- la répartition du prix d'achat lors de l'acquisition d'immeubles productifs de revenu;
- l'évaluation des actifs d'impôts futurs;
- la juste valeur des instruments financiers;
- la perte de valeur des actifs;
- la provision pour créances douteuses.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

(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 l'exercice terminé le 31 décembre 2009, la FPI a acquis les immeubles suivants :

| Immeuble                                   | Emplacement  | Date d'acquisition           | Type d'immeuble |
|--|--|------------------------------|-----------------|
| Airdrie Flex Industrial                    | 3 Kingsview Road, Airdrie, Alberta                 | 1 <sup>er</sup> octobre 2009 | Industriel      |
| Winnipeg Industrial Portfolio <sup>1</sup> | Divers emplacements à Winnipeg, Manitoba           | 29 octobre 2009              | Industriel      |
| Cliveden Building <sup>2</sup>             | 1608 Cliveden Avenue, Delta, Colombie-Britannique  | 15 décembre 2009             | Industriel      |
| Kincaid Building <sup>2</sup>              | 4225 Kincaid Street, Burnaby, Colombie-Britannique | 15 décembre 2009             | Bureaux         |

1. Le Winnipeg Industrial Portfolio est composé de 13 immeubles à occupants multiples.

2. Le Clive den Building et le Kincaid Building ont été acquis à titre de portefeuille. La FPI a fait l'acquisition d'une participation de 50 % dans ce portefeuille, laquelle est consolidée proportionnellement dans les comptes de la FPI.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2008, la FPI a acquis les immeubles suivants :

| Immeuble                        | Emplacement   | Date d'acquisition           | Type d'immeuble     |
|---------------------------------|---|------------------------------|---------------------|
| 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 <sup>1</sup> – Estevan   | 440 King Street, Estevan, Saskatchewan                                | 20 mars 2008                 | Commerces de détail |
| Sobeys <sup>1</sup> – Moose Jaw | 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             |
| Bridges Place                   | 736 1 <sup>st</sup> Avenue NE, Calgary, Alberta                       | 17 décembre 2008             | Bureaux             |

1. Les immeubles Sobeys Estevan et Sobeys Moose Jaw ont été acquis à titre 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 :

|  | Exercice terminé le<br>31 décembre 2009 | Exercice terminé le<br>31 décembre 2008 |
|--|---|---|
| Terrains   | 19 356 \$                               | 24 010 \$                               |
| Bâtiments  | 39 873                                  | 61 403                                  |
| Parcs de stationnement   | 1 275                                   | 5 587                                   |
| Améliorations locatives  | 3 180                                   | 5 482                                   |
| Contrats de location existants acquis  | 11 657                                  | 26 042                                  |
| Loyers supérieurs au marché  | 225                                     | 238                                     |
| Loyers inférieurs au marché  | (4 052)                                 | (6 130)                                 |
| Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché acquis | (36 422)                                | (68 121)                                |
| Total de la contrepartie   | 35 092                                  | 48 511                                  |
| Émission de parts (note 14)  | -                                       | (2 100)                                 |
| Contrepartie en espèces  | 35 092 \$                               | 46 411 \$                               |
| Frais d'acquisition inclus dans les montants qui précèdent   | 1 214 \$                                | 1 593 \$                                |

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

(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 l'exercice terminé le 31 décembre 2009, la FPI a cédé les immeubles suivants :

| Immeuble                             | Emplacement   | Date de cession               | Type d'immeuble     |
|--------------------------------------|---|-------------------------------|---------------------|
| 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             |
| Willowglen Business Park             | 201 – 811 Manning Road, Calgary, Alberta            | 1 <sup>er</sup> octobre 2009  | Bureaux             |
| Franklin Showcase Warehouse          | 700 – 33 <sup>rd</sup> Street NE, Calgary, Alberta  | 1 <sup>er</sup> novembre 2009 | Industriel          |
| Raleigh Shopping Centre              | 686 Springfield Road, Winnipeg, Manitoba            | 1 <sup>er</sup> décembre 2009 | Commerces de détail |

1. Airways Business Plaza et Glenmore Commerce Court ont été cédés à titre de portefeuille.

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'une filiale de la FPI, AX L.P. (« 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 supprimés 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.

En 2009, la FPI a vendu neuf immeubles commerciaux. Le produit de la vente de ces immeubles, déduction faite des coûts, s'est élevé à 100 545 \$. Des emprunts hypothécaires d'un montant de 52 717 \$ ont été pris en charge par les acheteurs et la FPI a remboursé 6 228 \$ des emprunts hypothécaires existants. La contrepartie reçue à la vente d'Airways Business Plaza et de Glenmore Commerce Court comprenait aussi un billet d'un montant de 1 800 \$. Les actifs, les actifs incorporels et les passifs liés à l'immeuble ont été supprimés des comptes et un gain net à la vente de l'immeuble d'un montant de 14 941 \$ a été comptabilisé dans les activités abandonnées.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2008, la FPI a cédé un terrain et un bâtiment, qui comprenait un immeuble productif de revenu. Le produit de la vente, déduction faite des coûts, a été payé en espèces et s'est élevé à 1 139 \$. Il a été utilisé pour réduire l'emprunt hypothécaire en cours. Les actifs liés au terrain et à l'immeuble ont été supprimés des comptes et une perte à la vente de l'immeuble d'un montant de 197 \$ a été comptabilisée.

### 4. Immeubles productifs de revenu :

|  | 31 décembre 2009 |                      |                        |
|--|------------------|----------------------|------------------------|
|  | Coût             | Amortissement cumulé | Valeur comptable nette |
| Terrains                                 | 252 820 \$       | - \$                 | 252 820 \$             |
| Bâtiments et améliorations aux bâtiments | 727 672          | 48 303               | 679 369                |
| Droits de tenure à bail                  | 8 015            | 885                  | 7 130                  |
| Améliorations locatives                  | 57 849           | 25 790               | 32 059                 |
| Parcs de stationnement                   | 23 122           | 2 800                | 20 322                 |
|  | 1 069 478 \$     | 77 778 \$            | 991 700 \$             |



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

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

## 4. Immeubles productifs de revenu (suite) :

|  | 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 :

|  | 31 décembre 2009 |                      |                        |
|--|------------------|----------------------|------------------------|
|  | Coût             | Amortissement cumulé | Valeur comptable nette |
| Contrats de location existants acquis                      | 187 416 \$       | 83 125 \$            | 104 291 \$             |
| Loyers supérieurs au marché                                | 1 911            | 953                  | 958                    |
| Relations clients  | 105              | 94                   | 11                     |
| Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location | 18 896           | 4 716                | 14 180                 |
| Matériel de bureau et logiciels                            | 553              | 119                  | 434                    |
|  | 208 881 \$       | 89 007 \$            | 119 874 \$             |
|  |                  |                      |                        |
|  | 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 \$             |



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

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

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

|  | Exercice terminé le<br>31 décembre 2009 | Exercice terminé le<br>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<br>de catégorie B d'AX L.P.                        | 196                                     | 582                                     |
|  | 7 226                                   | 6 712                                   |
| <br>Annulation à la suite du règlement de la convention<br>relative à Interplex II (note 13) | (7 226)                                 | -                                       |
|  | -                                       | 6 712                                   |
| <br>Acomptes sur d'autres immeubles productifs de revenu                                     | 1 350                                   | -                                       |
|  | 1 350 \$                                | 6 712 \$                                |

## 7. Billets à recevoir :

|  | 31 décembre 2009 | 31 décembre 2008 |
|--|------------------|------------------|
| Billet à recevoir d'un locataire, venant à échéance en<br>mai 2023, portant intérêt au taux de 5,894 % par<br>année, remboursable en divers versements mensuels<br>du principal et des intérêts. Le billet est non garanti et<br>est transférable au gré du porteur. Un cas de défaut<br>aux termes du billet constitue un défaut au bail du<br>locataire. | 26 918 \$        | 28 536 \$        |
| <br>Billets à recevoir dont les dates d'échéance<br>s'échelonnent de novembre 2010 à septembre 2017,<br>portant intérêt à des taux variant de 5,06 % à 9,50 %<br>par année, remboursables en versements mensuels<br>mixtes (capital et intérêts)   | 2 144            | 294              |
|  | 29 062 \$        | 28 830 \$        |

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

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

## 8. Emprunts hypothécaires et autres emprunts :

La presque 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 31 décembre 2009, leur taux d'intérêt effectif moyen pondéré était de 5,56 % et leur taux nominal moyen pondéré, de 5,45 % (taux effectif et taux nominal de 5,52 % et de 5,42 %, respectivement, au 31 décembre 2008). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1<sup>er</sup> mars 2010 au 1<sup>er</sup> décembre 2022.

Le tableau suivant présente les paiements devant être effectués sur le capital des emprunts hypothécaires et des autres emprunts au 31 décembre 2009 :

|   |            |
|---|------------|
| 2010  | 76 038 \$  |
| 2011  | 46 664     |
| 2012  | 114 030    |
| 2013  | 113 981    |
| 2014  | 20 720     |
| 2015 et par la suite  | 242 185    |
|   | 613 618    |
| Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché | 598        |
| Frais de financement  | (1 953)    |
|   | 612 263 \$ |

## 9. Débentures convertibles :

Parallèlement au placement privé mené à terme le 4 août 2005, la FPI a émis des débentures rachetables convertibles de série A à 7,75 % d'un montant total de 15 000 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 4 février et le 4 août. Les débentures convertibles peuvent être converties en parts de la FPI au gré du porteur au prix de 12,60 \$ la part depuis le 4 août 2006 et elles pourront être rachetées contre espèces au gré de la FPI en tout temps après le 4 août 2007 sous réserve que le cours des parts soit supérieur à 150 % du prix de conversion. Elles pourront également être rachetées au gré de la FPI en tout temps après le 4 août 2009 sous réserve que le cours des parts soit supérieur à 125 % du prix de conversion. Les débentures qui n'auront pas été converties en parts de la FPI seront remboursées en espèces à leur échéance, soit le 4 août 2010. Les débentures convertibles sont des instruments financiers hybrides et le produit de leur placement, au moment de l'émission, a été réparti entre une composante passif et une composante capitaux propres se chiffrant respectivement à 12 169 \$ et à 2 831 \$. La composante capitaux propres représente la valeur en capitaux propres de l'option de conversion incorporée aux débentures convertibles. Au cours de l'exercice précédent, des débentures convertibles de série A d'une valeur nominale de 2 550 \$ ont été converties et la FPI a émis 202 379 parts au prix d'exercice de 12,60 \$ chacune. La valeur comptable de la composante passif des débentures a été réduite de 2 133 \$, la composante capitaux propres, de 482 \$, et les impôts futurs ont été augmentés de 41 \$, l'apport de capital ayant fait l'objet d'une majoration correspondante de 2 656 \$ [note 14 b)]. Aucune débenture convertible de série A n'a été convertie en parts de la FPI au cours de l'exercice 2009.

Parallèlement au placement privé mené à terme le 9 novembre 2005, la FPI a émis des débentures rachetables convertibles de série B à 7,5 % d'un montant total de 10 862 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 9 mai et le 9 novembre. Les débentures convertibles pourront être converties en parts de la FPI au gré du porteur après le 9 novembre 2007 au prix de 13,50 \$ la part. Les débentures pourront être rachetées contre espèces au gré de la FPI i) en tout temps après le 9 novembre 2007 sous réserve que le cours des parts soit supérieur à 150 % du prix de conversion, et ii) en tout temps après le 9 novembre 2009 sous réserve que le cours des parts soit supérieur à 125 % du prix de conversion. Ces débentures sont de rang égal aux débentures convertibles émises le 4 août 2005. Les débentures qui n'auront pas été converties en parts de la FPI seront remboursées en espèces à leur échéance, soit le 9 novembre 2010. Les débentures convertibles sont des instruments financiers hybrides et le produit de leur placement, au moment de l'émission, a été réparti entre une composante passif et une composante capitaux propres se chiffrant respectivement à 8 715 \$ et à 2 147 \$. La composante capitaux propres représente la valeur en capitaux propres de l'option de conversion incorporée aux débentures convertibles. Au cours de l'exercice précédent, des débentures convertibles de série B d'une valeur nominale de 8 549 \$ ont été converties et la FPI a émis 634 962 parts au prix d'exercice de 13,50 \$ chacune. La valeur comptable de la composante passif des débentures a été réduite de 7 157 \$, la composante capitaux propres, de 1 690 \$, les impôts futurs ont été augmentés de 125 \$, et les intérêts courus ont été réduits de 23 \$ pour les parts émises en remplacement du versement d'intérêts, l'apport de capital ayant fait l'objet d'une majoration correspondante de 8 995 \$ [note 14 b)]. Aucune débenture convertible de série B n'a été convertie en parts de la FPI au cours de l'exercice 2009.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

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

---

## 9. Débentures convertibles (suite) :

Parallèlement au prospectus mené à terme le 4 mai 2006, la FPI a émis des débentures rachetables convertibles de série C à 6,25 % d'un montant total de 30 000 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 31 mai et le 30 novembre. Les débentures convertibles pourront être converties en parts de la FPI au gré du porteur après le 31 mai 2009 au prix de 17,25 \$ la part. Les débentures pourront être rachetées contre espèces au gré de la FPI i) en tout temps après le 31 mai 2009 sous réserve que le cours des parts soit supérieur à 125 % du prix de conversion, et ii) en tout temps après le 31 mai 2011. Ces débentures sont de rang égal aux débentures convertibles émises le 4 août 2005 et le 9 novembre 2005. Les débentures qui n'auront pas été converties en parts de la FPI seront remboursées en espèces à leur échéance, soit le 31 mai 2013. Les débentures convertibles sont des instruments financiers hybrides et le produit de leur placement, au moment de l'émission, a été réparti entre une composante passif et une composante capitaux propres se chiffrant respectivement à 22 410 \$ et à 7 590 \$. La composante capitaux propres représente la valeur en capitaux propres de l'option de conversion incorporée aux débentures convertibles. Aucune débenture convertible de série C n'a été convertie en parts de la FPI au cours des exercices 2009 et 2008.

Parallèlement à l'acquisition du Fort McMurray Portfolio qui a pris effet le 30 novembre 2007, la FPI a émis une débenture rachetable convertible de série D à 5 % d'un montant total de 20 000 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 31 mai et le 30 novembre. La débenture convertible pourra être convertie en parts de la FPI au gré du porteur après le 30 novembre 2009 au prix de 17,75 \$ la part. La débenture pourra être rachetée contre espèces au gré de la FPI en tout temps avant l'échéance sous réserve que le cours des parts soit supérieur à 120 % du prix de conversion. Cette débenture est de rang égal aux débentures convertibles émises le 4 août 2005, le 9 novembre 2005 et le 4 mai 2006. Si la débenture n'est pas convertie en parts de la FPI, elle sera remboursée en espèces à son échéance, soit le 30 novembre 2014. La débenture convertible est un instrument financier hybride et le produit de son placement, au moment de l'émission, a été réparti entre une composante passif et une composante capitaux propres se chiffrant respectivement à 18 875 \$ et à 1 125 \$. La composante capitaux propres représente la valeur en capitaux propres de l'option de conversion incorporée à la débenture convertible. Au cours de l'exercice, la FPI a remboursé une tranche de 3 000 \$ de cette débenture. La valeur comptable de la composante passif a été réduite de 2 861 \$ et la composante capitaux propres, de 169 \$. La débenture convertible de série D n'a fait l'objet d'aucune conversion en parts de la FPI au cours des exercices 2009 et 2008.

Parallèlement au prospectus mené à terme le 9 juillet 2009, la FPI a émis des débentures rachetables convertibles de série E à 7,5 % d'un montant total de 40 000 \$. Le 15 juillet 2009, des débentures convertibles de série E, d'un montant supplémentaire de 6 000 \$, ont été émises par suite de l'exercice de l'option de surallocation qui a été accordée aux preneurs fermes. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 30 juin et le 31 décembre. Les débentures convertibles pourront être converties en parts de la FPI au gré du porteur en tout temps avant l'échéance, qui est le 30 juin 2014, au prix de 9,30 \$ la part. Les débentures ne pourront être rachetées par Artis avant le 30 juin 2012. À compter du 30 juin 2012 mais avant le 30 juin 2013, les débentures de série E pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix équivalent au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours, sous réserve que le cours moyen pondéré des parts soit supérieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 30 juin 2013, les débentures convertibles de série E pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix correspondant au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours. Les débentures sont de rang égal aux débentures convertibles émises le 4 août 2005, le 9 novembre 2005, le 4 mai 2006 et le 30 novembre 2007. Les débentures convertibles sont des instruments financiers hybrides et le produit du placement, au moment de l'émission, a été réparti entre une composante passif et une composante capitaux propres se chiffrant respectivement à 45 162 \$ et à 838 \$. La composante capitaux propres représente la valeur en capitaux propres de l'option de conversion incorporée aux débentures convertibles. Au cours de l'exercice, des débentures convertibles de série E d'une valeur nominale de 616 \$ ont été converties et la FPI a émis 66 233 parts au prix d'exercice de 9,30 \$ la part. La valeur comptable de la composante passif a été réduite de 567 \$ et la composante capitaux propres a été réduite de 11 \$, l'apport de capital ayant fait l'objet d'une majoration correspondante de 578 \$ [note 14 b)].

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

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

## 9. Débentures convertibles (suite) :

Calculée en fonction de la durée des débentures jusqu'à leur échéance, la composante passif des débentures à la date de leur émission correspond à la valeur actualisée des paiements d'intérêts en espèces obligatoires additionnée à la valeur actualisée du montant en capital à payer conformément aux modalités des débentures. Ce montant est actualisé à 13 % ou, dans le cas des débentures de série C, à 11,75 %, ce qui correspond au taux d'intérêt qui s'appliquerait à un instrument d'emprunt non convertible assorti d'une durée et de risques similaires. La composante capitaux propres, qui représente la valeur attribuée à l'option de conversion émise, est calculée comme étant la différence entre le montant émis et la composante passif. Les intérêts débiteurs sont calculés au moyen de l'application du taux d'actualisation à l'encours de la composante passif des débentures. L'écart entre les paiements réels des intérêts et les intérêts débiteurs est traité comme un ajout à la composante passif des débentures.

Au moment de leur émission, les débentures convertibles de série D et de série E ont été divisées entre leurs composantes passif et capitaux propres en fonction de la juste valeur estimative de chacune des composantes à la date de l'émission des débentures convertibles. La juste valeur de la composante passif est calculée selon la valeur actualisée des versements futurs d'intérêts et de capital aux termes de la débenture convertible au moyen d'un taux d'actualisation qui s'applique à des instruments d'emprunt semblables sans option de conversion. La valeur attribuée à la composante capitaux propres correspond à la juste valeur estimative attribuée à l'option de conversion du porteur. Les intérêts débiteurs sur les débentures convertibles sont calculés au moyen de l'application d'un taux d'intérêt effectif de 6 % pour la série D et de 9,3 % pour la série E à l'encours de la composante passif. L'écart entre les versements réels des intérêts en espèces et les intérêts débiteurs est ajouté à la composante passif.

Le tableau suivant présente des renseignements sur les débentures convertibles de la FPI en circulation aux 31 décembre 2009 et 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      | 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 \$                                      | 45 384 \$                                      | 95 237 \$ | 52 853 \$ |
| Composante capitaux propres         | 116  | 457  | 7 570  | 956  | 827  | 9 926     | 9 268     |
| Composante passif                   | 504  | 1 856  | 22 350   | 16 044   | 44 557   | 85 311    | 43 585    |
| Accroissement                       | 130  | 460  | 3 104  | 246  | 66   | 4 006     | 2 590     |
| Frais de financement                | (39)   | (141)  | (919)  | (33)   | (2 153)  | (3 285)   | (1 269)   |
| Valeur comptable                    | 595 \$   | 2 175 \$                                       | 24 535 \$                                      | 16 257 \$                                      | 42 470 \$                                      | 86 032 \$ | 44 906 \$ |

L'accroissement de la valeur comptable de la composante passif a été de 1 724 \$ pour l'exercice terminé le 31 décembre 2009 (1 464 \$ en 2008). Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré des débentures au 31 décembre 2009 était de 10,04 % (10,33 % au 31 décembre 2008).

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

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

## 10. Passifs incorporels :

|                             | 31 décembre 2009 |                      |                        |
|-----------------------------|------------------|----------------------|------------------------|
|                             | Coût             | Amortissement cumulé | Valeur comptable nette |
| Loyers inférieurs au marché | 120 591 \$       | 39 068 \$            | 81 523 \$              |

|  | 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                    |
| Loyers inférieurs au marché                                    | 119 081 \$       | 27 895 \$            | 91 186 \$              |

## 11. Crédoeurs et autres passifs :

|   | 31 décembre 2009 | 31 décembre 2008 |
|---|------------------|------------------|
| Créditeurs et charges à payer                                       | 10 836 \$        | 12 133 \$        |
| Acomptes sur des immeubles productifs de revenu destinés à la vente | -                | 10 000           |
| Distributions à payer (note 15)                                     | 3 377            | 2 976            |
|   | 14 213 \$        | 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 31 décembre 2009, la FPI avait prélevé 30 700 \$ (32 500 \$ au 31 décembre 2008) sur la facilité.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

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

---

## 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.

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 acomptes sur les immeubles productifs de revenu, d'un montant de 7 226 \$, ont été annulés, les créditeurs et charges à payer ont augmenté de 61 \$, 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 supprimés 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.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

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

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

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)     |
| Distributions sur 177 566 parts de catégorie B d'AXLP  | (31)     |
| Solde au 31 décembre 2006  | 10 368   |
| Distributions sur 177 566 parts de catégorie B d'AXLP  | (186)    |
| 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  | 268      |
| Part des porteurs sans contrôle provenant des activités abandonnées (note 21)  | (3)      |
| 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)  |
| Solde au 31 décembre 2009  | – \$     |



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

(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    |
| Appels publics à l'épargne, déduction faite des frais d'émission de 1 879 \$  | 3 910 000          | 33 311     |
| Conversion de débetures convertibles de série E   | 66 233             | 578        |
| Régime de réinvestissement des distributions (le « RRD »)   | 296 246            | 2 263      |
| 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              | (156 200)          | (2 457)    |
| Solde au 31 décembre 2009   | 37 522 381         | 485 000 \$ |

Au 31 décembre 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

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

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

## 14. Apports de capital (suite) :

### c) Surplus d'apport :

|   | Exercice terminé le<br>31 décembre 2009 | Exercice terminé le<br>31 décembre 2008 |
|---|---|---|
| Solde au début  | 2 590 \$                                | 1 518 \$                                |
| Charge de rémunération à base de parts  | 160                                     | 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) | 1 211                                   | 552                                     |
| Valeur des options exercées   | -                                       | (47)                                    |
| <b>Solde à la fin</b>   | <b>3 477 \$</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 exercices terminés les 31 décembre :

|   | 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<br>exercées à la fin | 217 036        |                                  | 787 212          |                                  |

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

(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 31 décembre 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                   | 1,0 an  | 11,25 \$   | 217 036                                |

### e) Nombre moyen pondéré de parts :

|  | Exercice terminé le 31 décembre 2009 | Exercice terminé le 31 décembre 2008 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Perte de base et diluée  | (9 189) \$                           | (6 952) \$                           |
| Le nombre moyen pondéré de parts en circulation se détaillait comme suit : |                                      |                                      |
| Parts de base et diluées   | 33 915 217                           | 32 088 592                           |
| Perte par part :   |                                      |                                      |
| De base  | (0,27) \$                            | (0,22) \$                            |
| Diluée   | (0,27) \$                            | (0,22) \$                            |

Le calcul de la perte diluée par part pour les exercices terminés les 31 décembre 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 2009, 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 3 172 816 parts, ce qui représentait 10 % du flottant de 31 728 167 parts de la FPI au 15 décembre 2009. Les achats seront effectués au cours du marché par l'entremise de la Bourse. L'offre a commencé le 14 décembre 2007 et demeurera en vigueur jusqu'à la plus rapprochée des deux dates suivantes, soit le 14 décembre 2010, soit la date à laquelle la FPI aura acheté le nombre maximal de parts permis en vertu de l'offre. Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2009, la FPI a acheté 156 200 parts et annulé 199 800 parts au cours du marché pour un montant total de 1 246 \$. Comme le montant des achats est inférieur au capital déclaré, un montant de 1 211 \$ a été comptabilisé au titre du surplus d'apport. Depuis le 14 décembre 2007, la FPI a acquis 410 200 parts aux fins d'annulation.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

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

## 15. Distributions aux porteurs de parts :

La FPI a déclaré des distributions à ses porteurs de parts inscrits totalisant 36 737 \$ au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2009 (34 352 \$ 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 a déclaré des distributions aux porteurs de parts de catégorie B d'AXLP d'un montant de 261 \$ au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2009 (771 \$ en 2008). Le montant total des distributions à payer au 31 décembre 2009 s'élevait à 3 377 \$ (2 976 \$ au 31 décembre 2008).

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

|   | Exercice terminé le<br>31 décembre 2009 | Exercice terminé le<br>31 décembre 2008 |
|---|---|---|
| Charges payées d'avance                     | (616) \$                                | (783) \$                                |
| Loyers à recevoir et autres débiteurs       | 2 334                                   | (2 350)                                 |
| Encaisse détenue en fiducie                 | 233                                     | 94                                      |
| Dépôts de garantie et loyers payés d'avance | (250)                                   | 789                                     |
| Créditeurs et autres passifs                | (698)                                   | 3 384                                   |
|   | 1 003 \$                                | 1 134 \$                                |

## 17. Opérations entre apparentés :

|  | Exercice terminé le<br>31 décembre 2009 | Exercice terminé le<br>31 décembre 2008 |
|--|---|---|
| Frais juridiques passés en charges                     | 494 \$                                  | 151 \$                                  |
| Frais juridiques capitalisés                           | 1 286                                   | 480                                     |
| Frais de services-conseils                             | 2 813                                   | 2 514                                   |
| Frais d'acquisition capitalisés                        | 352                                     | 535                                     |
| Frais de gestion des immeubles                         | 5 312                                   | 5 056                                   |
| Commissions de renouvellement<br>des baux capitalisées | 1 278                                   | 3 796                                   |
| Frais liés aux améliorations aux bâtiments capitalisés | 3 577                                   | 11 862                                  |
| Mesures incitatives à la prise à bail                  | 139                                     | 114                                     |
| Frais de service                                       | 198                                     | -                                       |
| Frais de consultation                                  | 150                                     | -                                       |

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. Le montant à payer au 31 décembre 2009 était de 150 \$ (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 31 décembre 2009 était de 38 \$ (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 31 décembre 2009 était de 136 \$ (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.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

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

---

## 17. Opérations entre apparentés (suite) :

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 31 décembre 2009 était de 302 \$ (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 31 décembre 2009 (néant au 31 décembre 2008).

Les frais de consultation ont trait aux services rendus par Marwest relativement au projet d'implantation des Normes internationales d'information financière. Le montant à payer au 31 décembre 2009 était de 75 \$ (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 exemption d'impôts, puisque la FPI a distribué, et s'est engagée à continuer de distribuer, tous ses bénéfices 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 tout au long de l'exercice terminé le 31 décembre 2009. Par conséquent, l'actif d'impôts futurs comptabilisé au cours des périodes antérieures a été contrepassé et imputé aux activités poursuivies et abandonnées pour 2009.

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 39 032 \$ au 31 décembre 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.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

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

## 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 participait au 31 décembre 2009. 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 :

|        | 31 décembre 2009 | 31 décembre 2008 |
|--------|------------------|------------------|
| Actif  | 88 588 \$        | 66 062 \$        |
| Passif | 91 901           | 68 264           |

|  | 31 décembre 2009 | 31 décembre 2008 |
|--|------------------|------------------|
| Produits   | 10 943           | 11 200           |
| Charges  | 12 031           | 12 478           |
| Perte d'exploitation liée aux immeubles                                  | (1 088)          | (1 278)          |
| Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation                | 3 283            | 1 382            |
| Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement               | (15 415)         | (378)            |
| Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement | 12 222           | (1 343)          |

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

(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.

| Exercice terminé le 31 décembre 2009                               |                        |                         |                          |             |              |
|--|------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------|--------------|
|  | Commerces<br>de détail | Immeubles<br>de bureaux | Immeubles<br>industriels | FPI         | Total        |
| Produits   | 46 711 \$              | 71 178 \$               | 18 765 \$                | 199 \$      | 136 853 \$   |
| Charges d'exploitation des<br>immeubles                            | 13 146                 | 24 027                  | 6 317                    | -           | 43 490       |
|  | 33 565                 | 47 151                  | 12 448                   | 199         | 93 363       |
| Intérêts   | 11 576                 | 16 166                  | 4 419                    | 7 939       | 40 100       |
| Charges du siège social  | -                      | -                       | -                        | 4 524       | 4 524        |
| Amortissement  | 16 997                 | 28 137                  | 8 980                    | 139         | 54 253       |
| Perte non réalisée au titre des<br>dérivés sur marchandises        | -                      | -                       | -                        | 466         | 466          |
|  | 28 573                 | 44 303                  | 13 399                   | 13 068      | 99 343       |
| Perte à la résiliation de la convention<br>relative à Interplex II | 4 992                  | 2 848                   | (951)                    | (12 869)    | (5 980)      |
| Charge d'impôts futurs   | -                      | -                       | -                        | (7 287)     | (7 287)      |
| Part des porteurs sans contrôle                                    | -                      | -                       | -                        | (10 895)    | (10 895)     |
| Bénéfice (perte) provenant des<br>activités abandonnées            | -                      | -                       | -                        | 40          | 40           |
|  | 3 746                  | 11 040                  | 646                      | (499)       | 14 933       |
| Bénéfice (perte) pour l'exercice                                   | 8 738 \$               | 13 888 \$               | (305) \$                 | (31 510) \$ | (9 189) \$   |
| Total de l'actif   | 379 312 \$             | 583 681 \$              | 191 764 \$               | 35 452 \$   | 1 190 209 \$ |
| Exercice terminé le 31 décembre 2008                               |                        |                         |                          |             |              |
|  | Commerces<br>de détail | Immeubles<br>de bureaux | Immeubles<br>industriels | FPI         | Total        |
| Produits   | 46 475 \$              | 70 304 \$               | 14 254 \$                | 599 \$      | 131 632 \$   |
| Charges d'exploitation<br>des immeubles                            | 13 367                 | 22 903                  | 4 281                    | -           | 40 551       |
|  | 33 108                 | 47 401                  | 9 973                    | 599         | 91 081       |
| Intérêts   | 11 715                 | 17 242                  | 3 522                    | 6 072       | 38 551       |
| Charges du siège social  | -                      | -                       | -                        | 4 969       | 4 969        |
| Amortissement  | 18 486                 | 27 984                  | 7 295                    | 47          | 53 812       |
| Gain non réalisé au titre des dérivés<br>sur marchandises          | -                      | -                       | -                        | (223)       | (223)        |
|  | 30 201                 | 45 226                  | 10 817                   | 10 865      | 97 109       |
| Charge d'impôts futurs   | 2 907                  | 2 175                   | (844)                    | (10 266)    | (6 028)      |
| Part des porteurs sans contrôle                                    | -                      | -                       | -                        | (580)       | (580)        |
| Bénéfice (perte) provenant des<br>activités abandonnées            | -                      | -                       | -                        | (268)       | (268)        |
|  | 130                    | 80                      | (286)                    | -           | (76)         |
| Bénéfice (perte) pour l'exercice                                   | 3 037 \$               | 2 255 \$                | (1 130) \$               | (11 114) \$ | (6 952) \$   |
| Total de l'actif   | 419 631 \$             | 654 427 \$              | 147 099 \$               | 22 536 \$   | 1 243 693 \$ |

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

(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, Franklin Showcase Warehouse et Raleigh Shopping Centre.

|  | Exercice terminé le<br>31 décembre 2009 | Exercice terminé le<br>31 décembre 2008 |
|--|---|---|
| Produits   | 8 051 \$                                | 14 544 \$                               |
| Charges d'exploitation des immeubles                       | 3 145                                   | 5 742                                   |
|  | 4 906                                   | 8 802                                   |
| Intérêts   | 1 833                                   | 3 059                                   |
| Amortissement  | 2 219                                   | 5 657                                   |
| Bénéfice net d'exploitation lié aux immeubles              | 854                                     | 86                                      |
| Gain (perte) à la cession d'immeubles productifs de revenu | 14 442                                  | (197)                                   |
| (Charge) économie d'impôts futurs (note 18)                | (232)                                   | 32                                      |
| Part des porteurs sans contrôle (note 13)                  | (131)                                   | 3                                       |
| Bénéfice (perte) provenant des activités abandonnées       | 14 933 \$                               | (76) \$                                 |

## 22. Engagement et garanties :

### a) Lettres de crédit :

Au 31 décembre 2009, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 1 701 \$ (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 31 décembre 2009, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 15 806 \$ (1 649 \$ au 31 décembre 2008), et la durée estimative restante moyenne pondérée, de 3,6 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.

## 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 31 décembre 2009, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 47,4 % (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.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

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

## 23. Gestion du capital (suite) :

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 31 décembre 2009, la FPI se conformait à ces exigences.

Les créanciers hypothécaires de la FPI imposent 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 :

|   | 31 décembre 2009 | 31 décembre 2008 |
|---|------------------|------------------|
| Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer | 612 263 \$       | 676 369 \$       |
| Déventures convertibles                           | 86 032           | 44 906           |
| Dette bancaire                                    | 30 700           | 32 500           |
| Total de la dette                                 | 728 995          | 753 775          |
| Part des porteurs sans contrôle                   | -                | 10 258           |
| Capitaux propres                                  | 360 906          | 358 543          |
|   | 1 089 901 \$     | 1 122 576 \$     |

## 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. La majorité des emprunts hypothécaires et des déventures de la FPI portent intérêt à taux fixe. 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 31 décembre 2009, la FPI est partie à une dette à taux variable de 38 440 \$, y compris le solde en cours de la dette bancaire.

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 31 décembre 2009, la provision pour créances douteuses s'élevait à 396 \$, alors qu'elle était de 336 \$ au 31 décembre 2008. La qualité du crédit des loyers à recevoir 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.



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

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

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

### a) Gestion du risque (suite) :

#### 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 de<br>un an | De 1 an<br>à 3 ans | De 4 à<br>5 ans | Plus de<br>5 ans |
|--|------------|------------------|--------------------|-----------------|------------------|
| Emprunts hypothécaires, autres<br>emprunts et dette bancaire | 644 318 \$ | 106 738 \$       | 160 694 \$         | 134 701 \$      | 242 185 \$       |
| Débentures convertibles                                      | 95 237     | 2 933            | -                  | 92 304          | -                |
|  | 739 555 \$ | 109 671 \$       | 160 694 \$         | 227 005 \$      | 242 185 \$       |

### b) Juste valeur :

La juste valeur des loyers à recevoir 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 31 décembre 2009 a été estimée à 29 581 \$ (29 203 \$ au 31 décembre 2008), comparativement à une valeur comptable de 29 062 \$ (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 31 décembre 2009 a été estimée à 618 150 \$ (675 918 \$ au 31 décembre 2008), comparativement à une valeur comptable de 612 263 \$ (676 369 \$ au 31 décembre 2008).

La juste valeur des débentures convertibles de la FPI s'élève à 103 225 \$ (39 867 \$ au 31 décembre 2008), comparativement à sa valeur nominale de 95 237 \$ au 31 décembre 2009 (52 853 \$ au 31 décembre 2008). La juste valeur est fondée sur le cours du marché des débentures, 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 31 décembre 2009, la FPI avait conclu des contrats relatifs au gaz naturel et à l'électricité ayant une juste valeur négative de 243 \$ (juste valeur positive de 223 \$ au 31 décembre 2008).

Conformément à la hiérarchie des justes valeurs des instruments financiers évalués à la juste valeur sur le bilan consolidé, la trésorerie et les équivalents de trésorerie ainsi que la dette bancaire sont évalués au moyen d'une méthodologie de niveau 1 et les contrats relatifs au gaz naturel et à l'électricité sont évalués au moyen d'une méthodologie de niveau 2.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

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

---

## 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 14 janvier 2010, la FPI a fait l'acquisition de Westbank Zellers, à West Kelowna, en Colombie-Britannique. L'immeuble de commerces de détail a été acquis pour une contrepartie en espèces de 10 000 \$. Artis a obtenu un nouvel emprunt hypothécaire de 6 000 \$ d'une durée de cinq ans, portant intérêt au taux de 5,14 % par an.

Le 20 janvier 2010, la FPI a prélevé un montant additionnel de 8 000 \$ sur sa facilité de crédit à terme renouvelable.

Le 21 janvier 2010, la FPI a remboursé un emprunt hypothécaire consenti par le vendeur d'un montant de 20 000 \$.

Le 26 janvier 2010, la FPI a émis 4 600 000 parts au prix de 11,00 \$ la part pour un produit brut total de 50 600 \$ en vertu d'un prospectus daté du 12 janvier 2010.

Le 26 janvier 2010, la FPI a émis 690 000 parts au prix de 11,00 \$ la part pour un produit brut total de 7 590 \$, aux termes de l'option de surallocation accordée aux preneurs fermes du placement du 12 janvier 2010.

Le 29 janvier 2010, la FPI a fait l'acquisition du Maple Leaf Building situé à Saskatoon, en Saskatchewan. L'immeuble de commerces de détail a été acquis pour 25 500 \$ et le prix d'acquisition a été réglé au moyen d'espèces et de la prise en charge de l'emprunt hypothécaire existant d'un montant de 17 300 \$, qui vient à échéance en 2014 et porte intérêt au taux de 5,0 % par an.

Le 29 janvier 2010, la FPI a fait l'acquisition du Sherwood Centre situé à Edmonton, en Alberta. L'immeuble industriel à occupants multiples a été acquis pour 13 300 \$ et le prix d'acquisition a été réglé au moyen d'espèces et d'un nouvel emprunt hypothécaire de 8 645 \$, d'une durée de cinq ans qui porte intérêt au taux de 5,06 % par an.

Le 1<sup>er</sup> février 2010, la FPI a remboursé le solde prélevé sur la facilité de crédit à terme renouvelable.

Le 25 février 2010, la FPI a attribué aux fiduciaires, aux dirigeants et aux employés de Marwest des options visant l'achat d'un total de 273 250 parts au prix d'exercice de 11,28 \$, ce qui correspond au cours de clôture des parts à la Bourse de Toronto à la date de l'attribution.

Le 1<sup>er</sup> mars 2010, la FPI a conclu le refinancement de l'emprunt hypothécaire relatif à Canarama Mall. L'emprunt hypothécaire s'élève à 8 840 \$, il porte intérêt au taux de 4,97 % et il est d'une durée de 5 ans. Le refinancement remplace l'emprunt hypothécaire précédent qui se chiffrait à 5 672 \$ et portait intérêt à 5,45 %.

Le 10 mars 2010, la FPI a déposé un prospectus définitif à l'égard d'un appel public à l'épargne visant 4 450 000 parts au prix de 11,25 \$ la part, pour un produit brut total de 50 063 \$. La clôture du placement a eu lieu le 16 mars 2010. Artis a attribué aux preneurs fermes une option qui peut être exercée dans les 30 jours suivant la date de la clôture pour acheter un nombre maximal de 667 500 parts additionnelles à 11,25 \$ la part.

La FPI a conclu des ententes à l'égard d'acquisitions d'immeubles situés en Colombie-Britannique et en Alberta. Le prix d'acquisition total des immeubles est de 152 685 \$. La FPI prévoit que les acquisitions se concluront en mars et en avril 2010 et qu'elles seront financées au moyen d'espèces et de nouveaux emprunts hypothécaires.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008

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

---

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

Artis a conclu une entente conditionnelle visant l'acquisition d'une participation de 49 % dans le Winnipeg Square Parkade, qui dessert le Shops of Winnipeg Square et la tour de bureaux du 360 Main Street. Dans le cadre de cette transaction, Artis prévoit également acquérir une participation supplémentaire de 11 % dans la tour de bureaux du 360 Main Street et l'immeuble Shops of Winnipeg Square, dans lesquels elle détient déjà une participation de 38 %.

Après le 31 décembre 2009, les débetures convertibles de série E, d'une valeur nominale de 12 131 \$, ont été converties et la FPI a émis 1 304 390 parts au prix de 9,30 \$ la part.

## 27. Chiffres correspondants :

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