

États financiers consolidés intermédiaires de

**ARTIS REAL ESTATE  
INVESTMENT TRUST**

Trimestres terminés les 31 mars 2010 et 2009  
(non vérifié)

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Bilans consolidés intermédiaires

(en milliers de dollars)

	31 mars 2010 (non vérifié)	31 décembre 2009
<b>ACTIF</b>		
Immeubles productifs de revenus (note 4)	1 123 693 \$	991 700 \$
Autres actifs (note 5)	141 467	119 874
Acomptes sur des immeubles productifs de revenus (note 6)	3 309	1 350
Charges payées d'avance	3 184	2 613
Billets à recevoir (note 7)	28 644	29 062
Loyers à recevoir et autres débiteurs	10 341	9 348
Encaisse détenue en fiducie	401	355
Trésorerie et équivalents de trésorerie	39 998	35 907
	<b>1 351 037 \$</b>	<b>1 190 209 \$</b>
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		
Passif :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer (note 8)	695 626 \$	612 263 \$
Déventures convertibles (note 9)	73 484	86 032
Passifs incorporels (note 10)	83 243	81 523
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	6 872	4 572
Créditeurs et autres passifs (note 11)	18 620	14 213
Dette bancaire (note 12)	–	30 700
	<b>877 845</b>	<b>829 303</b>
Capitaux propres	<b>473 192</b>	<b>360 906</b>
Engagements et garanties (note 22)		
Événements postérieurs à la date du bilan (note 25)		
	<b>1 351 037 \$</b>	<b>1 190 209 \$</b>

Se reporter aux notes complémentaires.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires des résultats  
Trimestres terminés les 31 mars 2010 et 2009  
(non vérifié)

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

	2010	2009
Produits	37 307 \$	34 606 \$
Charges d'exploitation des immeubles	11 638	11 020
	25 669	23 586
Intérêts	10 422	9 867
	15 247	13 719
Charges :		
Siège social	1 224	1 201
Amortissement	13 464	15 582
Perte non réalisée au titre des dérivés sur marchandises	80	204
	14 768	16 987
Bénéfice (perte) avant autres éléments	479	(3 268)
Charge d'impôts futurs (note 18)	–	(10 895)
Bénéfice (perte) avant part des porteurs sans contrôle et activités abandonnées	479	(14 163)
Part des porteurs sans contrôle (note 13)	–	(5)
Bénéfice (perte) provenant des activités poursuivies	479	(14 168)
Bénéfice provenant des activités abandonnées (note 21)	–	637
Bénéfice (perte) et résultat étendu pour le trimestre	479 \$	(13 531) \$
Bénéfice (perte) par part – de base (note 14e)		
Activités poursuivies	0,01 \$	(0,44) \$
Activités abandonnées	0,00 \$	0,02 \$
Bénéfice (perte) par part – dilué(e) (note 14e)		
Activités poursuivies	0,01 \$	(0,44) \$
Activités abandonnées	0,00 \$	0,02 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation		
De base	43 104 761	32 385 958
Dilué	43 109 534	32 385 958

Se reporter aux notes complémentaires.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires des capitaux propres  
Trimestres terminés les 31 mars 2010 et 2009  
(non vérifié)

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

	Nombre de parts	Apports de capital	Composante capitaux propres des débetures convertibles	Déficit	Surplus d'apport	Total
Capitaux propres au 31 décembre 2008	32 306 766	438 256	\$ 9 268	\$ (91 571)	\$ 2 590	\$ 358 543
Émission de parts	110 666	690	–	–	–	690
Rémunération à base de parts	–	–	–	–	61	61
Parts acquises et annulées en vertu d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(44 100)	(961)	–	–	677	(284)
Perte pour le trimestre	–	–	–	(13 531)	–	(13 531)
Distributions pour le trimestre	–	–	–	(8 732)	–	(8 732)
Capitaux propres au 31 mars 2009	32 373 332	437 985	9 268	(113 834)	3 328	336 747
Émission de parts	4 651 135	39 874	–	–	–	39 874
Parts émises lors de l'échange de parts de catégorie B (note 13)	543 781	8 059	–	–	–	8 059
Rémunération à base de parts	–	–	–	–	99	99
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 de rachat dans le cours normal des activités	(112 100)	(1 496)	–	–	534	(962)
Bénéfice pour le trimestre	–	–	–	4 342	–	4 342
Distributions pour le trimestre	–	–	–	(28 005)	–	(28 005)
Capitaux propres au 31 décembre 2009	37 522 381	485 000	9 926	(137 497)	3 477	360 906
Émission de parts	10 486 661	111 097	–	–	–	111 097
Rémunération à base de parts	–	–	–	–	11	11
Conversion de débetures convertibles	1 499 873	13 298	(254)	–	–	13 044
Bénéfice pour le trimestre	–	–	–	479	–	479
Distributions pour le trimestre	–	–	–	(12 345)	–	(12 345)
Capitaux propres au 31 mars 2010	49 508 915	609 395	\$ 9 672	\$ (149 363)	\$ 3 488	\$ 473 192

Se reporter aux notes complémentaires.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires des flux de trésorerie

Trimestres terminés les 31 mars 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars)

	2010	2009
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :		
Activités d'exploitation :		
Bénéfice (perte) pour le trimestre	479 \$	(13 531) \$
Ajustements pour les éléments hors trésorerie :		
Amortissement :		
Immeubles productifs de revenus	6 714	7 480
Matériel de bureau	27	25
Loyers supérieurs au marché	57	73
Contrats de location existants acquis	6 007	8 451
Relations clients	–	2
Loyers inférieurs au marché	(2 819)	(4 032)
Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location	716	705
Mesures incitatives à la prise à bail amorties dans les produits	104	65
Emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(46)	(45)
Accroissement de la composante passif des débetures convertibles	496	362
Ajustement des loyers selon une formule linéaire	(443)	(409)
Gain à la cession d'immeubles productifs de revenus	–	(591)
Perte non réalisée au titre des dérivés sur marchandises	80	204
Charge liée à la rémunération à base de parts	11	61
Amortissement des frais de financement compris dans les intérêts	213	204
Charge d'impôts futurs	–	11 127
Part des porteurs sans contrôle (note 13)	–	33
	11 596	10 184
Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation (note 16)	5 400	(2 475)
	16 996	7 709
Activités d'investissement :		
Acquisition d'immeubles productifs de revenus, déduction faite de la dette connexe (note 3)	(56 292)	–
Cession d'immeubles productifs de revenus, déduction faite des emprunts hypothécaires et des coûts	–	2 763
Acquisitions d'immeubles productifs de revenus	(1 768)	(89)
Acomptes sur des immeubles productifs de revenus destinés à la vente (note 21)	–	(1 957)
Remboursement de capital sur les billets à recevoir	418	416
Variation nette du matériel de bureau et des logiciels	(27)	55
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail et frais de location	(1 262)	(2 959)
Variation des acomptes sur des immeubles productifs de revenus	(1 959)	53
	(60 890)	(1 718)
Activités de financement :		
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	111 097	690
Achat de parts en vertu d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités	–	(284)
Dette bancaire	(30 700)	–
Distributions versées sur les parts de la FPI	(12 345)	(8 732)
Distributions versées sur les parts de catégorie B, imputées à la part des porteurs sans contrôle (note 13)	–	(49)
Remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts	(3 235)	(3 366)
Remboursement d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts	(25 672)	–
Avance sur emprunts hypothécaires	8 840	1 343
	47 985	(10 398)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	4 091	(4 407)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début	35 907	13 847
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin	39 998 \$	9 440 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :		
Intérêts payés, déduction faite des intérêts reçus	7 873 \$	8 520 \$

Se reporter aux notes complémentaires.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres terminés les 31 mars 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de 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) **Mode de présentation :**

Les états financiers intermédiaires ne comprennent pas, à tous les égards importants, l'ensemble des renseignements à fournir conformément aux principes comptables généralement reconnus (les « PCGR ») du Canada pour les états financiers annuels. Les présents états financiers consolidés intermédiaires doivent être lus conjointement avec les états financiers consolidés de la FPI au 31 décembre 2009 et pour l'exercice terminé à cette date.

Les présents états financiers consolidés intermédiaires ont été préparés selon les mêmes conventions comptables et les mêmes méthodes d'application que celles utilisées dans les états financiers au 31 décembre 2009.

### b) **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, au fil de la publication de nouvelles normes et recommandations 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.

Les prises de position comptables liées aux PCGR du Canada qui prennent effet au 1<sup>er</sup> janvier 2011 ou avant cette date ne devraient avoir aucune incidence importante sur la FPI.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres terminés les 31 mars 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

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

### Acquisitions :

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2010, la FPI a acquis les immeubles suivants :

Immeuble	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Westbank Zellers <sup>1</sup>	3571 Old Okanagan Highway, Westbank / West Kelowna, Colombie-Britannique	14 janvier 2010	Commerces de détail
Maple Leaf Building	1015 - 64th Street East, Saskatoon, Saskatchewan	29 janvier 2010	Industriel
Sherwood Centre	4103 - 84th Avenue, Edmonton, Alberta	29 janvier 2010	Industriel
Portefeuille d'immeubles industriels de l'Alberta <sup>2</sup>	Divers emplacements en Alberta	30 mars 2010	Industriel
Westbank Hub Centre North <sup>1,3</sup>	Elk Road and Louie Drive - North Side of Highway 97, Westbank / West Kelowna, Colombie-Britannique	31 mars 2010	Commerces de détail

1. La FPI a acquis des droits de tenure à bail dans ces immeubles.

2. Le portefeuille d'immeubles industriels de l'Alberta se compose de deux immeubles à locataire unique et de deux immeubles à locataires multiples.

3. La FPI a fait l'acquisition d'une participation de 50 % dans cet immeuble, laquelle est comptabilisée selon la méthode de la consolidation proportionnelle dans les comptes de la FPI.

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2009, la FPI n'a acquis aucun immeuble.

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

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

	Trimestres terminés les 31 mars	
	2010	2009
	(non vérifié)	(non vérifié)
Terrains	29 712 \$	– \$
Bâtiments	75 150	–
Droits de tenure à bail	25 569	–
Parcs de stationnement	600	–
Améliorations locatives	5 908	–
Contrats de location existants acquis	26 938	–
Loyers supérieurs au marché	277	–
Loyers inférieurs au marché	(4 539)	–
Dette à long terme, déduction faite des frais de financement reportés	(103 323)	–
Contrepartie en espèces	56 292 \$	– \$
Frais d'acquisition inclus dans les montants qui précèdent	1 329 \$	– \$

### Cessions :

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2010, la FPI n'a cédé aucun immeuble.

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2009, la FPI a cédé l'immeuble suivant :

Immeuble	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
Plainsman Building	301 Victoria Street, Kamloops, Colombie-Britannique	31 mars 2009	Bureaux

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres terminés les 31 mars 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

## 4. Immeubles productifs de revenus :

			31 mars 2010 (non vérifié)
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Terrains	282 532 \$	– \$	282 532 \$
Bâtiments et améliorations aux bâtiments	803 382	52 953	750 429
Droits de tenure à bail	33 584	968	32 616
Améliorations locatives	64 920	27 477	37 443
Parcs de stationnement	23 767	3 094	20 673
	1 208 185 \$	84 492 \$	1 123 693 \$

			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 \$

## 5. Autres actifs :

			31 mars 2010 (non vérifié)
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Contrats de location existants acquis	214 354 \$	89 132 \$	125 222 \$
Loyers supérieurs au marché	2 188	1 010	1 178
Relations clients	105	94	11
Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location	20 158	5 536	14 622
Matériel de bureau et logiciels	580	146	434
	237 385 \$	95 918 \$	141 467 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres terminés les 31 mars 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

## 5. Autres actifs (suite) :

	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 \$

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

	Trimestre terminé le 31 mars 2010 (non vérifié)	Exercice terminé le 31 décembre 2009
Acomptes sur un immeuble productif de revenus (note 13) :		
Solde au début	– \$	6 712 \$
Loyers de l'immeuble	–	(300)
Frais engagés	–	618
Distributions relatives aux 543 781 parts de catégorie B d'AX L.P.	–	196
	–	7 226
Annulation à la suite du règlement de la convention relative à Interplex II (note 13)	–	(7 226)
	–	–
Acomptes sur des immeubles productifs de revenus	3 309	1 350
	3 309 \$	1 350 \$

## 7. Billets à recevoir :

	31 mars 2010 (non vérifié)	31 décembre 2009
Billet à recevoir d'un locataire, venant à échéance en mai 2023, portant intérêt au taux de 5,894 % par année, remboursable en divers versements mensuels mixtes (capital et intérêts). Le billet est non garanti et est transférable au gré du porteur. Un cas de défaut aux termes du billet constitue un défaut au bail du locataire.	26 515 \$	26 918 \$
Billets à recevoir dont les dates d'échéance s'échelonnent de novembre 2010 à septembre 2017, portant intérêt à des taux variant de 5,06 % à 9,50 % par année, remboursables en versements mensuels mixtes (capital et intérêts)	2 129	2 144
	28 644 \$	29 062 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres terminés les 31 mars 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

## 8. Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer :

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 mars 2010, leur taux d'intérêt effectif moyen pondéré était de 5,51 % et leur taux nominal moyen pondéré, de 5,37 % (taux effectif et taux nominal de 5,51 % et de 5,41 %, respectivement, au 31 mars 2009). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 15 juin 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 mars 2010 :

2011	61 336 \$
2012	65 162
2013	167 960
2014	44 126
2015	78 985
2016 et par la suite	280 231
	697 800
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	553
Frais de financement	(2 727)
	695 626 \$

## 9. Débentures convertibles :

Le tableau suivant présente des renseignements sur les débentures convertibles de la FPI en circulation au 31 mars 2010 et au 31 décembre 2009 :

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	2010 (non vérifié)	2009
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 \$	31 435 \$	81 288 \$	95 237 \$
Composante capitaux propres	116	457	7 570	956	573	9 672	9 926
Composante passif	504	1 856	22 350	16 044	30 862	71 616	85 311
Accroissement	144	508	3 377	279	80	4 388	4 006
Frais de financement	(42)	(151)	(870)	(34)	(1 423)	(2 520)	(3 285)
Valeur comptable	606 \$	2 213 \$	24 857 \$	16 289 \$	29 519 \$	73 484 \$	86 032 \$

L'accroissement de la valeur comptable de la composante passif a été de 496 \$ pour le trimestre terminé le 31 mars 2010 (362 \$ en 2009). Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré des débentures au 31 mars 2010 était de 10,20 % (10,33 % au 31 mars 2009).

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres terminés les 31 mars 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

## 10. Passifs incorporels :

	31 mars 2010 (non vérifié)		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Loyers inférieurs au marché	125 130 \$	41 887 \$	83 243 \$

  

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

## 11. Crédoiteurs et autres passifs :

	31 mars 2010 (non vérifié)	31 décembre 2009
Créditeurs et charges à payer	14 164 \$	10 836 \$
Distributions à payer (note 15)	4 456	3 377
	18 620 \$	14 213 \$

## 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 mars 2010, la FPI n'avait prélevé aucun montant sur la facilité (30 700 \$ au 31 décembre 2009).

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres terminés les 31 mars 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

## 13. Part des porteurs sans contrôle :

La part des porteurs sans contrôle correspond au bénéfice se rapportant aux parts de catégorie B d'une filiale, soit AX L.P. (« AXLP »).

Le 11 mai 2009, Artis a conclu un arrangement avec les porteurs de parts de catégorie B et a accepté de résilier les deux conventions. Aux termes du règlement, le vendeur d'Interplex II a conservé les 543 781 parts de catégorie B d'AXLP. Les parts de catégorie B ont été converties en parts de la FPI à la conclusion de l'entente de règlement. Les acomptes sur les immeubles productifs de revenus d'un montant de 7 226 \$ ont été annulés, les créiteurs 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 aux résultats du deuxième trimestre 2009.

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 et une perte de 499 \$ à la cession de l'immeuble a été comptabilisée dans le cadre des activités abandonnées aux résultats du deuxième trimestre 2009.

## 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 de parts	Montant
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	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 dans le cours normal des activités	(156 200)	(2 457)
Solde au 31 décembre 2009	37 522 381	485 000
Appels publics à l'épargne, déduction faite des frais d'émission de 5 533 \$	10 407 500	110 229
Conversion de débetures convertibles de série E	1 499 873	13 298
Régime de réinvestissement des distributions	79 161	868
Solde au 31 mars 2010 (non vérifié)	49 508 915	609 395 \$

Au 31 mars 2010, 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 et d'achat de parts (le « RRD ») aux termes duquel les porteurs de parts peuvent choisir de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions mensuelles régulières en parts de la FPI supplémentaires.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres terminés les 31 mars 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

## 14. Apports de capital (suite) :

### c) Surplus d'apport :

	Trimestre terminé le 31 mars 2010 (non vérifié)	Exercice terminé le 31 décembre 2009
Solde au début	3 477 \$	2 590 \$
Charge de rémunération à base de parts	11	160
Annulation d'options	–	(484)
Parts acquises et annulées en vertu d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 14f)	–	1 211
<b>Solde à la fin</b>	<b>3 488 \$</b>	<b>3 477 \$</b>

Le surplus d'apport comprend la comptabilisation des options attribuées 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 attribuées 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 trimestres terminés les 31 mars :

	2010		2009	
	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré
Solde au début	217 036	11,25 \$	1 458 336	15,52 \$
Attribuées	273 250	11,28	–	–
<b>Solde à la fin</b>	<b>490 286</b>	<b>11,27 \$</b>	<b>1 458 336</b>	<b>15,52 \$</b>
Options pouvant être exercées à la fin	217 036		855 712	
Juste valeur moyenne pondérée par option sur parts attribuée au cours de la période		0,83 \$		– \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres terminés les 31 mars 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

## 14. Apports de capital (suite) :

d) Options sur parts (suite) :

Le tableau suivant présente les options en cours au 31 mars 2010 :

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	0,75 an	11,25 \$	217 036
11,28 \$	273 250	5,0 ans	11,28 \$	–
	490 286		11,27 \$	217 036

Pour le trimestre terminé le 31 mars 2010, la charge de rémunération liée aux options sur parts attribuées aux termes du régime d'options sur parts s'est élevée à 11 \$. La charge de rémunération a été déterminée d'après la juste valeur des options à la date d'attribution, laquelle a été calculée au moyen du modèle d'évaluation des options de Black et Scholes d'après les hypothèses moyennes pondérées suivantes :

	2010	2009
Durée de vie prévue des options	5,0 ans	-
Taux d'intérêt sans risque	2,49 %	-
Dividende	9,57 %	-
Volatilité prévue	26,72 %	-

e) Nombre moyen pondéré de parts :

	Trimestres terminés les 31 mars	
	2010	2009
Bénéfice (perte)	479 \$	(13 531) \$
Bénéfice (perte) dilué(e)	479 \$	(13 531) \$

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

	2010	2009
Parts de base	43 104 761	32 385 958
Incidence des titres ayant un effet dilutif		
Régime d'options sur parts	4 773	–
Parts diluées	43 109 534	32 385 958
Bénéfice (perte) par part :		
De base	0,01 \$	(0,42) \$
Dilué(e)	0,01 \$	(0,42) \$

Le calcul du bénéfice dilué par part pour le trimestre terminé le 31 mars 2010 ne tient pas compte des débetures convertibles car ces instruments ont un effet antidilutif. Le calcul de la perte diluée par part pour le trimestre terminé le 31 mars 2009 ne tient pas compte des parts de catégorie B, des débetures convertibles et des options sur parts, puisque ces instruments ont un effet antidilutif.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres terminés les 31 mars 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

## 14. Apports de capital (suite) :

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 du trimestre terminé le 31 mars 2010, la FPI n'a pas acheté de parts dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Depuis le 14 décembre 2007, la FPI a acquis 410 200 parts aux fins d'annulation.

## 15. Distributions aux porteurs de parts :

La FPI a déclaré des distributions à ses porteurs de parts inscrits totalisant 12 345 \$ au cours du trimestre terminé le 31 mars 2010 (8 732 \$ en 2009). 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 196 \$ au cours du trimestre terminé le 31 mars 2009. Le montant total des distributions à payer au 31 mars 2010 s'élevait à 4 456 \$ (3 377 \$ au 31 décembre 2009).

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

	Trimestres terminés les 31 mars	
	2010	2009
Charges payées d'avance	(631) \$	304 \$
Loyers à recevoir et autres débiteurs	(550)	279
Encaisse détenue en fiducie	(46)	(513)
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	2 300	(109)
Créditeurs et autres passifs	4 327	(2 436)
	5 400 \$	(2 475) \$

## 17. Opérations entre apparentés :

	Trimestres terminés les 31 mars	
	2010	2009
Frais juridiques passés en charges	40 \$	80 \$
Frais juridiques capitalisés	742	445
Frais de services-conseils	754	661
Frais d'acquisition capitalisés	791	–
Frais de gestion des immeubles	1 383	1 291
Commissions de renouvellement des baux capitalisées	68	566
Frais liés aux améliorations aux bâtiments capitalisés	884	287
Mesures incitatives à la prise à bail capitalisées	306	53
Frais de consultation	25	–

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres terminés les 31 mars 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

---

## 17. Opérations entre apparentés (suite) :

La FPI a engagé des frais juridiques auprès d'un cabinet d'avocats associé à un fiduciaire de la FPI relativement à des acquisitions d'immeubles et à des questions d'affaires d'ordre général. Le montant à payer au 31 mars 2010 était de 175 \$ (150 \$ au 31 décembre 2009).

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 mars 2010 était de 814 \$ (38 \$ au 31 décembre 2009). 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 mars 2010 était de 346 \$ (136 \$ au 31 décembre 2009). Agissant en qualité de gestionnaire général d'immeubles de la FPI, Marwest touche des honoraires de gestion, des commissions de renouvellement des baux et des honoraires liés aux améliorations locatives à des taux commercialement raisonnables.

La FPI a engagé des frais liés aux améliorations aux bâtiments et à l'incitation à la prise à bail qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd., société apparentée à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 31 mars 2010 était de 702 \$ (302 \$ au 31 décembre 2009).

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 mars 2010 était de 25 \$ (75 \$ au 31 décembre 2009).

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.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres terminés les 31 mars 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

## 18. Impôts futurs (suite) :

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 du trimestre terminé le 31 mars 2010. 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 43 576 \$ au 31 mars 2010 (39 032 \$ au 31 décembre 2009). Ce solde comprend les pertes autres qu'en capital disponibles pour report en avant d'un montant de 7 252 \$, qui peuvent servir à contrebalancer le bénéfice imposable au cours de périodes futures, et les pertes en capital disponibles pour report en avant d'un montant de 3 125 \$, qui peuvent servir à contrebalancer les gains en capital imposables au cours de périodes futures.

## 19. Activités en copropriété :

Les présents états financiers consolidés comprennent la quote-part des actifs, des passifs, des produits, des charges et des flux de trésorerie revenant à la FPI dans les copropriétés auxquelles elle participait au 31 mars 2010. 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 mars 2010 (non vérifié)	31 décembre 2009
Actif	113 843 \$	88 588 \$
Passif	116 604	91 901

  

	Trimestres terminés les 31 mars	
	2010	2009
Produits	3 454	2 637
Charges	3 440	2 973
Bénéfice (perte) d'exploitation lié(e) aux immeubles	14	(336)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	1 317	888
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	(8 560)	(570)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement	7 344	(191)

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres terminés les 31 mars 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

## 20. Informations sectorielles :

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

Trimestre terminé le 31 mars 2010					
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	FPI	Total
Produits	11 966 \$	18 502 \$	6 786 \$	53 \$	37 307 \$
Charges d'exploitation des immeubles	3 461	5 782	2 395	–	11 638
	8 505	12 720	4 391	53	25 669
Intérêts	2 928	3 723	1 706	2 065	10 422
Charges du siège social	–	–	–	1 224	1 224
Amortissement	3 704	6 743	2 980	37	13 464
Perte non réalisée au titre des dérivés sur marchandises	–	–	–	80	80
	6 632	10 466	4 686	3 406	25 190
<b>Bénéfice (perte) pour le trimestre</b>	<b>1 873 \$</b>	<b>2 254 \$</b>	<b>(295) \$</b>	<b>(3 353) \$</b>	<b>479 \$</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>412 333 \$</b>	<b>578 673 \$</b>	<b>317 385 \$</b>	<b>42 646 \$</b>	<b>1 351 037 \$</b>
Trimestre terminé le 31 mars 2009					
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	FPI	Total
Produits	12 351 \$	17 611 \$	4 625 \$	19 \$	34 606 \$
Charges d'exploitation des immeubles	3 576	5 798	1 646	–	11 020
	8 775	11 813	2 979	19	23 586
Intérêts	2 950	4 322	1 053	1 542	9 867
Charges du siège social	–	–	–	1 201	1 201
Amortissement	5 131	8 288	2 127	36	15 582
Perte non réalisée au titre des dérivés sur marchandises	–	–	–	204	204
	8 081	12 610	3 180	2 983	26 854
	694	(797)	(201)	(2 964)	(3 268)
Charge d'impôts futurs	–	–	–	(10 895)	(10 895)
Part des porteurs sans contrôle	–	–	–	(5)	(5)
Bénéfice (perte) provenant des activités abandonnées	51	610	(24)	–	637
<b>Bénéfice (perte) pour le trimestre</b>	<b>745 \$</b>	<b>(187) \$</b>	<b>(225) \$</b>	<b>(13 864) \$</b>	<b>(13 531) \$</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>420 460 \$</b>	<b>627 976 \$</b>	<b>145 119 \$</b>	<b>15 615 \$</b>	<b>1 209 170 \$</b>

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres terminés les 31 mars 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de 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, lesquels ont été vendus en 2009.

	Trimestres terminés les 31 mars	
	2010	2009
Produits	– \$	3 527 \$
Charges d'exploitation des immeubles	–	1 326
	–	2 201
Intérêts	–	813
Amortissement	–	1 082
Bénéfice net d'exploitation lié aux immeubles	–	306
Gain à la cession d'immeubles productifs de revenus	–	591
Charge d'impôts futurs (note 18)	–	(232)
Part des porteurs sans contrôle (note 13)	–	(28)
Bénéfice provenant des activités abandonnées	– \$	637 \$

## 22. Engagement et garanties :

### a) Lettres de crédit :

Au 31 mars 2010, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 1 701 \$ (1 701 \$ au 31 décembre 2009).

### b) Garanties :

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 mars 2010, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 15 706 \$ (15 806 \$ au 31 décembre 2009), et la durée estimative moyenne pondérée restante, de 3,3 ans (3,6 ans au 31 décembre 2009). 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 débentures convertibles 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 mars 2010, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 45,4 % (47,4 % au 31 décembre 2009), 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

Trimestres terminés les 31 mars 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de 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 mars 2010, 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 mars 2010 (non vérifié)	31 décembre 2009
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	695 626 \$	612 263 \$
Débtentures convertibles	73 484	86 032
Dette bancaire	–	30 700
Total de la dette	769 110	728 995
Capitaux propres	473 192	360 906
	1 242 302 \$	1 089 901 \$

## 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 débtentures 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 mars 2010, la FPI est partie à une dette à taux variable de 10 015 \$.

##### b) Autres risques de prix :

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

#### ii) Risque de crédit :

À titre de propriétaire de biens immobiliers, la FPI est exposée à un risque de crédit du fait que les locataires pourraient ne pas être en mesure de payer les loyers contractuels. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications appropriées de la solvabilité des locataires importants et aux vérifications diligentes s'y rapportant. La direction a diversifié le portefeuille de la FPI afin qu'il comprenne plusieurs catégories d'immeubles (commerces de détail, bureaux et immeubles industriels) et fait l'acquisition d'immeubles partout dans l'Ouest canadien. Au 31 mars 2010, la provision pour créances douteuses s'élevait à 130 \$, alors qu'elle était de 396 \$ au 31 décembre 2009. 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

Trimestres terminés les 31 mars 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de 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 et des débetures convertibles de la FPI, ces dernières étant présentées à leur valeur nominale :

	Total	Moins de un an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	697 800 \$	61 336 \$	233 122 \$	123 111 \$	280 231 \$
Débetures convertibles	81 288	2 933	–	78 355	–
	779 088 \$	64 269 \$	233 122 \$	201 466 \$	280 231 \$

### 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 la période 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 mars 2010 a été estimée à 28 687 \$ (29 581 \$ au 31 décembre 2009), comparativement à une valeur comptable de 28 644 \$ (29 062 \$ au 31 décembre 2009).

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 la période 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 mars 2010 a été estimée à 714 347 \$ (618 150 \$ au 31 décembre 2009), comparativement à une valeur comptable de 695 626 \$ (612 263 \$ au 31 décembre 2009).

Au 31 mars 2010, la juste valeur des débetures convertibles de la FPI s'élève à 88 731 \$ (103 225 \$ au 31 décembre 2009), comparativement à leur valeur nominale de 81 288 \$ (95 237 \$ au 31 décembre 2009). La juste valeur est fondée sur le cours du marché des débetures, ou si aucun cours du marché n'existe, elle est établie au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces obligations financières en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de la période qui s'appliqueraient à une dette assortie de modalités et de risques de crédit similaires.

Au 31 mars 2010, la FPI avait conclu des contrats relatifs au gaz naturel et à l'électricité ayant une juste valeur négative de 323 \$ (juste valeur négative de 243 \$ au 31 décembre 2009).

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

Trimestres terminés les 31 mars 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

---

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

Le 1<sup>er</sup> avril 2010, la FPI a fait l'acquisition du Sunrise Towne Square, situé à Spruce Grove, en Alberta. L'immeuble de commerces de détail a été acquis pour 22 725 \$ et le prix d'achat a été réglé au moyen d'espèces et d'un nouvel emprunt hypothécaire de 14 800 \$ d'une durée de cinq ans, qui arrive à échéance en 2015 et qui porte intérêt au taux de 4,66 % par an.

Le 12 avril 2010, la FPI a fait l'acquisition du Visions Building, situé à Calgary, en Alberta. L'immeuble de commerces de détail a été acquis pour 11 300 \$ et le prix d'achat a été réglé au moyen d'espèces, d'un nouvel emprunt hypothécaire de 7 345 \$ d'une durée de cinq ans, qui arrive à échéance en 2015 et qui porte intérêt au taux de 4,84 % par an, et d'un emprunt hypothécaire consenti par le vendeur d'un montant de 1 000 \$, d'une durée de quatre ans, qui porte intérêt au taux de 5,0 % par an et est capitalisé à l'échéance.

Le 15 avril 2010, la FPI a fait l'acquisition du Tamarack Mall, situé à Cranbrook, en Colombie-Britannique. L'immeuble de commerces de détail a été acquis pour 26 200 \$ et le prix d'achat a été réglé au moyen d'espèces, d'un nouvel emprunt hypothécaire de 18 600 \$ d'une durée de cinq ans, qui arrive à échéance en 2015 et qui porte intérêt au taux de 5,50 % par an, et d'un prélèvement de 8 000 \$ sur la ligne de crédit.

Le 22 avril 2010, la FPI a émis des débentures convertibles rachetables de série F à 6,0 % totalisant 86 250 \$ (y compris les 11 250 débentures émises dans le cadre de l'exercice intégral de l'option de surallocation des preneurs fermes) aux termes du prospectus daté du 14 avril 2010. Les intérêts sont payables semestriellement le 30 juin et le 31 décembre. Les débentures convertibles peuvent être converties en parts de la FPI au gré du porteur à un prix de 15,50 \$ la part.

Le 30 avril 2010, la FPI a fait l'acquisition du Winnipeg Square Parkade, un stationnement souterrain chauffé comptant 978 emplacements et desservant la tour de bureaux de 32 étages située au coin sud-ouest de l'intersection des rues Portage et Main, à Winnipeg, au Manitoba. Le prix d'achat de 24 000 \$ a été réglé par prélèvement sur l'encaisse et sur le produit tiré d'un nouveau financement hypothécaire d'une durée de sept ans de 16 000 \$ portant intérêt au taux annuel de 5,39 %.

La FPI a conclu des ententes à l'égard d'acquisitions d'immeubles situés en Colombie-Britannique et en Alberta. Le prix d'achat total des immeubles est de 69 800 \$. La FPI prévoit que les acquisitions se concluront en mai 2010 et qu'elles seront financées au moyen d'espèces et de nouveaux emprunts hypothécaires.

La FPI a conclu une entente conditionnelle modifiée visant l'achat d'une participation supplémentaire de 62 % 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 mars 2010, les débentures convertibles de série E, d'une valeur nominale de 4 988 \$, ont été converties et la FPI a émis 536 342 parts au prix de 9,30 \$ la part.

## 26. Chiffres correspondants :

Certains chiffres correspondants de 2009 ont été reclassés afin de rendre leur présentation conforme à celle adoptée en 2010.