



ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST  
(auparavant Westfield Real Estate Investment Trust)

31 DÉCEMBRE 2007 ET 2006

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

L'établissement 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. Les présents états financiers consolidés ont été dressés selon les principes comptables généralement reconnus du Canada, et ils comprennent nécessairement des montants qui s'appuient sur les estimations et sur l'opinion éclairées 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, de ses résultats d'exploitation et de ses flux de trésorerie. La direction a également rédigé l'information financière présentée ailleurs dans le présent rapport et elle s'est assurée qu'elle soit conforme à celle des états financiers. Afin de s'acquitter de sa responsabilité, la direction dispose de systèmes et de 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 la présentation 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 avis du comité de vérification.

Les vérificateurs indépendants de la FPI, KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., ont été nommés par les porteurs de parts pour vérifier les états financiers et exprimer une opinion sur ceux-ci.



**Armin Martens, ing., M.B.A.**  
PRÉSIDENT ET CHEF DE LA DIRECTION  
Le 19 mars 2008



**Jim Green, CA**  
CHEF DES SERVICES FINANCIERS  
Le 19 mars 2008

## **RAPPORT DES VÉRIFICATEURS**

Aux porteurs de parts d'Artis Real Estate Investment Trust

Nous avons vérifié les bilans consolidés d'Artis Real Estate Investment Trust aux 31 décembre 2007 et 2006 et les états consolidés des résultats, des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts et des flux de trésorerie des exercices terminés à ces dates. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction d'Artis Real Estate Investment Trust. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur nos vérifications.

Nos vérifications ont été effectuées 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 d'Artis Real Estate Investment Trust aux 31 décembre 2007 et 2006 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés à ces dates selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

**signé « KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. »**  
COMPTABLES AGRÉÉS

Winnipeg, Canada  
Le 19 mars 2008

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## BILANS CONSOLIDÉS

Aux 31 décembre 2007 et 2006

(en milliers de dollars)	2007	2006
<b>ACTIF</b>		
Immeubles productifs de revenu (note 4)	944 612 \$	388 845 \$
Autres actifs (note 5)	140 070	70 348
Impôts futurs (note 18)	11 509	–
Frais de financement reportés, déduction faite de l'amortissement cumulé de néant (871 \$ en 2006)	–	4 057
Acomptes sur des immeubles productifs de revenu (note 6)	11 826	10 343
Charges payées d'avance	1 326	812
Effets à recevoir (note 7)	30 494	–
Loyers et autres débiteurs	6 543	2 956
Encaisse détenue en fiducie	682	327
Trésorerie et équivalents de trésorerie	29 386	15 252
	<b>1 176 448 \$</b>	<b>492 940 \$</b>
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PORTEURS DE PARTS</b>		
<b>Passif</b>		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer (note 8)	612 996 \$	272 341 \$
Déventures convertibles (note 9)	52 732	40 503
Passifs incorporels (note 10)	99 280	13 341
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	4 033	1 402
Créditeurs et autres passifs (note 11)	11 725	7 233
	<b>780 766</b>	<b>334 820</b>
Participation sans contrôle (note 13)	10 182	10 368
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	385 500	147 752
Contrepartie conditionnelle (note 21)		
Engagements et garanties (note 22)		
Événements postérieurs à la date du bilan (note 25)		
	<b>1 176 448 \$</b>	<b>492 940 \$</b>

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Au nom du conseil,



Armin Martens, fiduciaire



Delmore Crewson, fiduciaire

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## ÉTATS CONSOLIDÉS DES RÉSULTATS

Exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)	2007	2006
Produits	99 259 \$	53 522 \$
Charges d'exploitation des immeubles	31 790	19 271
	67 469	34 251
Intérêts	28 194	17 003
	39 275	17 248
Charges		
Siège social	4 798	3 081
Amortissement	41 225	26 148
	46 023	29 229
Perte avant l'élément suivant :	(6 748)	(11 981)
Gain à la cession d'immeubles productifs de revenu (note 3)	2 511	828
Perte avant les impôts sur le bénéfice	(4 237)	(11 153)
Recouvrement d'impôts futurs (note 18)	10 394	–
Bénéfice (perte) de l'exercice et résultat étendu de l'exercice	6 157	(11 153)
Bénéfice (perte) par part – De base [note 14 e)]	0,25 \$	(0,94) \$
Bénéfice (perte) par part – Dilué(e) [note 14 e)]	0,24 \$	(0,94) \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## ÉTATS CONSOLIDÉS DES CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PORTEURS DE PARTS

Exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006

(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
<b>Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts au 31 décembre 2005</b>						
	7 959 814	70 151 \$	5 024 \$	(5 991)\$	176 \$	69 360 \$
Émission de parts	6 731 463	89 236	–	–	(29)	89 207
Rémunération à base de parts	–	–	–	–	502	502
Émission de débetures convertibles	–	–	7 570	–	–	7 570
Conversion de débetures convertibles	527 984	5 901	(935)	–	–	4 966
Perte de l'exercice	–	–	–	(11 153)	–	(11 153)
Distributions au cours de l'exercice	–	–	–	(12 700)	–	(12 700)
<b>Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts au 31 décembre 2006</b>						
	15 219 261	165 288	11 659	(29 844)	649	147 752
Adoption de nouvelles conventions comptables [note 2 b)]	–	(297)	–	311	–	14
Émission de parts	15 372 633	250 152	–	–	(170)	249 982
Rémunération à base de parts	–	–	–	–	1 039	1 039
Conversion de débetures convertibles	566 174	7 123	(1 344)	–	–	5 779
Émission de débetures convertibles	–	–	1 125	–	–	1 125
Bénéfice de l'exercice et résultat étendu de l'exercice	–	–	–	6 157	–	6 157
Distributions au cours de l'exercice	–	–	–	(26 348)	–	(26 348)
<b>Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts au 31 décembre 2007</b>						
	31 158 068	422 266 \$	11 440 \$	(49 724)\$	1 518 \$	385 500 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

Exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006

(en milliers de dollars)	2007	2006
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :		
<b>Activités d'exploitation</b>		
Bénéfice (perte) de l'exercice	6 157 \$	(11 153) \$
Ajustements pour les éléments sans effet sur la trésorerie		
Amortissement		
Immeubles productifs de revenu	18 898	10 106
Matériel de bureau	7	4
Loyers supérieurs au marché	226	213
Contrats de location existants acquis	21 514	15 004
Relations clients	22	23
Frais de financement reportés	–	765
Loyers inférieurs au marché	(9 780)	(3 249)
Mesures incitatives à la location et frais de location	784	246
Prêts hypothécaires supérieurs ou inférieurs au marché, montant net	(96)	(81)
Accroissement de la composante passif des débetures convertibles	1 713	1 094
Ajustement des loyers, selon la méthode linéaire	(1 369)	(1 063)
Gain à la cession d'immeubles productifs de revenu	(2 511)	(828)
Charge de rémunération à base de parts	1 039	502
Amortissement des frais de financement reportés compris dans les intérêts	229	–
Recouvrement d'impôts futurs	(10 394)	–
Parts émises pour la rémunération des fiduciaires	–	15
	<b>26 439</b>	<b>11 598</b>
Variation des éléments hors caisse liés à l'exploitation (note 16)	2 147	2 022
	<b>28 586</b>	<b>13 620</b>
<b>Activités d'investissement</b>		
Acquisition d'immeubles productifs de revenu, déduction faite de la dette connexe (note 3)	(197 680)	(85 200)
Cession d'immeubles productifs de revenu, déduction faite des emprunts hypothécaires et des coûts (note 3)	2 552	3 440
Ajouts aux immeubles productifs de revenu	(984)	(1 741)
Remboursement du prêt hypothécaire	14 000	–
Avances sur le prêt hypothécaire et les effets à recevoir	(45 000)	–
Versements sur le capital des effets à recevoir	816	–
Achat de matériel de bureau et de logiciels	(31)	(15)
Ajouts aux mesures incitatives à la location et aux frais de location	(3 469)	(3 319)
Variation des acomptes sur des immeubles productifs de revenu	(1 374)	(2 118)
	<b>(231 170)</b>	<b>(88 953)</b>
<b>Activités de financement</b>		
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	248 893	89 192
Frais liés à l'émission de parts de catégorie B (note 13)	–	(13)
Émission de débetures convertibles	–	30 000
Distributions versées sur les parts de la FPI	(26 348)	(12 700)
Distributions versées sur les parts de catégorie B et imputées à la participation sans contrôle (note 13)	(186)	(31)
Versements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts	(6 665)	(4 261)
Remboursement d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts	–	(19 230)
Avance sur l'emprunt hypothécaire	1 024	–
Frais de financement reportés	–	(2 299)
	<b>216 718</b>	<b>80 658</b>
Augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	14 134	5 325
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	15 252	9 927
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice	<b>29 386 \$</b>	<b>15 252 \$</b>
<b>Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie</b>		
Intérêts versés, déduction faite des intérêts reçus	22 094 \$	14 212 \$
Activités d'investissement et de financement hors trésorerie		
Les acomptes sur les immeubles productifs de revenu et l'émission connexe de parts de catégorie B sont exclus des activités d'investissement et de financement	–	7 800

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 1. ENTREPRISE

Artis Real Estate Investment Trust (la « FPI »), auparavant Westfield Real Estate Investment Trust, 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 correspondent au moins à la portion du bénéfice distribuable pour l'exercice établie par une politique des fiduciaires (actuellement un montant correspondant à 1,05 \$ par part).

### 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

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, la FPI a adopté les recommandations de trois chapitres du *Manuel* de l'Institut Canadien des Comptables Agréés (l'« ICCA »), soit le chapitre 3855, « Instruments financiers – comptabilisation et évaluation », le chapitre 3865, « Couvertures », et le chapitre 1530, « Résultat étendu ». Conformément aux dispositions transitoires de ces trois nouvelles normes, les résultats des périodes antérieures n'ont pas été retraités et l'incidence de l'adoption des normes a été comptabilisée à titre d'ajustements apportés aux soldes d'ouverture des éléments des états consolidés des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.

#### i) Instruments financiers – comptabilisation et évaluation

Cette norme 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 les 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 financiers. 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 dans le bénéfice net. Les instruments financiers classés comme étant détenus jusqu'à leur échéance, les prêts et créances et les autres passifs financiers 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.



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

#### b) Modifications de conventions comptables (suite)

##### i) Instruments financiers – comptabilisation et évaluation (suite)

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 effets à recevoir, ses loyers et autres débiteurs comme étant des prêts et des créances, ses emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer, ses débiteurs convertibles ainsi que ses créanciers et autres passifs comme étant d'autres passifs financiers. 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 instruments dérivés, y compris les dérivés intégrés, 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.

##### ii) Résultat étendu

Cette norme exige qu'une nouvelle composante des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, le résultat étendu, soit présentée dans les états financiers consolidés de la FPI. En outre, la norme exige la présentation d'un état du résultat étendu. Les principales composantes de l'état 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 eu aucune opération ayant une incidence sur le résultat étendu au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2007; par conséquent, elle n'a constaté aucun solde d'ouverture ou de clôture au titre du cumul des autres éléments du résultat étendu.

##### iii) Couvertures

Dans le cas d'une couverture de juste valeur, la variation de la juste valeur de l'instrument dérivé désigné comme couverture est comptabilisée dans les états consolidés des résultats, et ce, au même poste que la variation de la juste valeur de l'élément couvert relativement au risque couvert. Dans le cas d'une couverture de flux de trésorerie, la variation de la juste valeur de l'instrument dérivé, dans la mesure où cette couverture est efficace, est constatée dans les autres éléments du résultat étendu, et ce, jusqu'à ce que l'actif ou le passif couvert ait une incidence sur les résultats consolidés; la variation sera alors reclassée dans les états consolidés des résultats. Une couverture inefficace sera imputée aux états consolidés des résultats.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

#### b) Modifications de conventions comptables (suite)

##### iii) Couvertures (suite)

L'incidence sur la FPI de l'adoption de la norme sur les instruments financiers est la suivante :

L'adoption de cette norme a entraîné un changement de méthode d'amortissement des frais de financement reportés, de la méthode linéaire à la méthode du taux d'intérêt effectif, ce qui a fait diminuer le déficit de 311 \$, diminuer les apports de capital de 297 \$ et augmenter les frais de financement reportés de 14 \$ en date du 1<sup>er</sup> janvier 2007. Elle a également entraîné le reclassement du montant ajusté des frais de financement reportés en regard des contrats hôtes connexes dans la composante passif du bilan consolidé.

##### iv) Capitaux propres

La FPI a également adopté les exigences de présentation exposées au chapitre 3251 du *Manuel de l'ICCA*, « Capitaux propres ». Ce chapitre établit les normes de présentation des capitaux propres et des variations des capitaux propres au cours de la période à l'étude. Par suite de l'adoption de ce chapitre, la FPI a ajouté aux états financiers consolidés un état financier supplémentaire intitulé « État consolidé des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts ».

##### v) Instruments d'emprunt convertibles et autres comportant des dérivés incorporés

L'abrégé des délibérations 164 du Comité sur les problèmes nouveaux (« CPN »), *Instruments d'emprunt convertibles et autres comportant des dérivés incorporés*, publié par le CPN du Conseil des normes comptables le 5 mars 2007, a été adopté le 1<sup>er</sup> janvier 2007 par la FPI. Cet abrégé traite de nombreux thèmes entourant la comptabilisation, le classement et la présentation des débentures convertibles. L'adoption de cet abrégé n'a eu aucune incidence sur les états financiers consolidés.

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

Les immeubles productifs de revenu comprennent les 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 bien 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 le bien productif de revenu en question. Si l'analyse indique que la valeur comptable n'est pas recouvrable au moyen des flux de trésorerie futurs, le bien 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.

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, de ceux existants acquis et la valeur des relations 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.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

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

L'amortissement des immeubles productifs de revenu, des autres actifs et des 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

#### d) Frais reportés

Les charges d'exploitation recouvrables reportées sont comptabilisées au coût et amorties sur la période pendant laquelle elles peuvent être recouvrées auprès des locataires.

Les charges locatives, telles que les commissions, sont reportées et amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des contrats de location auxquels elles se rapportent.

Les versements aux locataires aux termes de contrats de location sont désignés soit comme des mesures incitatives à la location qui sont la propriété du locateur, soit comme des mesures incitatives à la location offertes au locataire. Lorsqu'il est déterminé que l'obligation constitue une mesure incitative à la location détenue par 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 location 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 location sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des contrats de location.

Les frais de financement reportés correspondent aux frais liés à l'émission des débentures convertibles ainsi qu'à l'égard du financement par emprunts hypothécaires ou par emprunts consentis par le vendeur se rapportant aux immeubles productifs de revenu de la FPI.

Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007, les frais de financement reportés étaient amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée de l'emprunt connexe. Conformément au chapitre 3855 du *Manuel de l'ICCA*, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 [note 2 b)], les frais de financement reportés sont capitalisés aux éléments d'actif et de passif connexes et sont amortis selon la méthode des intérêts effectifs.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

#### e) Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

#### f) 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 la méthode linéaire sur la durée des contrats respectifs.

#### g) 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.

#### h) Bénéfice par part

Le bénéfice (la perte) de base par part de la FPI est calculé(e) en divisant le bénéfice net (la perte) 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, selon l'hypothèse que tous les équivalents de parts dont le cours du marché moyen excède le prix d'émission ont été exercés au début de l'exercice considéré, ou de l'année d'émission, le cas échéant, et que les fonds ainsi obtenus ont servi à acheter des parts de la FPI au cours moyen des parts pendant l'exercice.

#### i) Impôts sur le bénéfice

Les impôts sur le bénéfice sont comptabilisés selon la méthode axée sur le bilan. Conformément à celle-ci, les impôts futurs sont constatés pour tenir compte des incidences fiscales futures des écarts temporaires entre la valeur comptable et la valeur fiscale des postes inscrits au bilan.

Les impôts futurs sont 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 devraient se résorber ou être réglés. Lorsque la réalisation de l'actif d'impôts futurs ne répond pas au critère selon lequel elle est plus probable qu'improbable, une provision pour moins-value est constatée pour la différence.

#### j) 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 d'options de Black et Scholes et elle est constatée sur la période d'acquisition des droits.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

#### k) 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 à l'étude. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 3. ACQUISITIONS ET CESSIONS D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

#### Acquisitions

La FPI a fait l'acquisition des immeubles suivants au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2007 :

IMMEUBLE	EMPLACEMENT	DATE D'ACQUISITION	TYPE D'IMMEUBLE
CDI College Building	280 Main Street, Winnipeg	13 janvier 2007	Bureaux
Keewatin Distribution Centre	959 & 989 Keewatin Street, Winnipeg, MB	31 janvier 2007	Immeuble industriel
Clareview Town Centre	50th Street & 137th Avenue, Edmonton, AB	1 <sup>er</sup> février 2007	Commerces de détail
Centre 70 Building <sup>1)</sup>	7015 Macleod Tr. SW & 555 - 69th St. SW, Calgary, AB	28 février 2007	Bureaux
Honeywell Building	2840 - 2nd Avenue SE, Calgary, AB	28 février 2007	Immeuble industriel
Millennium Centre	4909 - 49th St. & 4902 - 48th St., Red Deer, AB	28 février 2007	Bureaux
Bower Centre	2319 Taylor Dr. & 2310 Gaetz Ave., Red Deer, AB	1 <sup>er</sup> mars 2007	Immeuble industriel
Britannia Building <sup>2)</sup>	703 - 6th Avenue SW, Calgary, AB	31 mars 2007	Bureaux
Sierra Place <sup>2)</sup>	706 - 7th Avenue SW, Calgary, AB	31 mars 2007	Bureaux
MTS Call Centre	365 Osborne Street, Winnipeg, MB	1 <sup>er</sup> avril 2007	Bureaux
488 Albert St <sup>3)</sup>	488 Albert Street, Nanaimo, BC	19 juin 2007	Bureaux
6475 Metral Drive <sup>3)</sup>	6475 Metral Drive, Nanaimo, BC	19 juin 2007	Bureaux
Aulds Corner <sup>3)</sup>	6551 Aulds Road, Nanaimo, BC	19 juin 2007	Commerces de détail
Can-K Building <sup>4)</sup>	8220 Davies Road, Edmonton, AB	30 juin 2007	Immeuble industriel
Mayfield Industrial Plaza <sup>4)</sup>	11304/24 - 163 Street, Edmonton, AB	30 juin 2007	Immeuble industriel
TransAlta Place <sup>5)</sup>	110 - 12th Avenue SW, Calgary, AB	5 juillet 2007	Bureaux
Winnipeg Square <sup>6)</sup>	360 Main Street, Winnipeg, MB	29 août 2007	Bureaux/Commerces de détail
Pepco Building	608 - 17th Avenue, Nisku, AB	15 septembre 2007	Immeuble industriel
Delta Shoppers Mall	8037 - 120th Street, Delta, BC	24 septembre 2007	Commerces de détail
Glenmore Commerce Court	2880 Glenmore Trail SE, Calgary, AB	9 novembre 2007	Bureaux
Winnipeg Industrial Portfolio <sup>7)</sup>	Emplacements divers à Winnipeg, MB	15 novembre 2007	Immeuble industriel
Brick Centre	11226 - 100th Avenue, 11245 - 104th Avenue & 11345/53 - 104th Avenue, Grande Prairie, AB	30 novembre 2007	Commerces de détail
Fort McMurray Portfolio <sup>8)</sup>	Emplacements divers à Edmonton et à Fort McMurray, AB	30 novembre 2007	Commerces de détail
Paramount Building	630 - 4th Avenue SW, Calgary, AB	1 <sup>er</sup> décembre 2007	Bureaux

- 1) La FPI a acquis une participation indivise de 85 % dans l'immeuble Centre 70 et cette participation est comptabilisée selon la méthode de la consolidation proportionnelle dans les comptes de la FPI.
- 2) Les immeubles Britannia Building et Sierra Place ont été acquis conjointement sous la dénomination Dome Britannia Portfolio.
- 3) Les immeubles 488 Albert Street, 6475 Metral Drive et Aulds Corner ont été acquis sous forme de portefeuille.
- 4) L'immeuble Can-K Building et le Mayfield Industrial Plaza ont été acquis sous forme de portefeuille.
- 5) L'acquisition de TransAlta Place comprend également la prise en charge d'un effet à recevoir de 31 000 \$ (note 7).
- 6) La FPI a acquis une participation indivise de 38 % dans les droits de superposition du Winnipeg Square, et cette participation est comptabilisée selon la méthode de la consolidation proportionnelle dans les comptes de la FPI.
- 7) Le Winnipeg Industrial Portfolio est composé de huit immeubles à occupant unique et de huit immeubles à occupants multiples.
- 8) Le Fort McMurray Portfolio est composé d'un immeuble à Edmonton et de six immeubles à Fort McMurray.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 3. ACQUISITIONS ET CESSIONS D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU (suite)

#### Acquisitions (suite)

La FPI a fait l'acquisition des immeubles suivants au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2006 :

IMMEUBLE	EMPLACEMENT	DATE D'ACQUISITION	TYPE D'IMMEUBLE
Northwest Centre	4500 and 4520 - 16th Ave. NW, Calgary, AB	28 février 2006	Bureaux
Southwood Corner	10233 Elbow Drive, Calgary, AB	31 mars 2006	Commerces de détail
Circle 8	3120, 3124, 3126 & 3134 - 8th St. E, Saskatoon, SK	31 mars 2006	Commerces de détail
Reenders Square	3-11 Reenders Drive, Winnipeg, MB	31 mars 2006	Commerces de détail
Sunridge Spectrum	Sunridge & 32nd St. NE, Calgary, AB	31 mai 2006	Commerces de détail
McCall Lake	1338 - 36th Ave. NE, Calgary, AB	30 juin 2006	Immeuble industriel
Heritage Square	8500 Macleod Trail SE, Calgary, AB	13 juillet 2006	Bureaux
Franklin Showcase Warehouse	700 - 33rd Street NE & 3501 - 8th Avenue NE, Calgary, AB	14 juillet 2006	Immeuble industriel
Horizon Heights	3508 - 32nd Avenue NE, Calgary, AB	17 juillet 2006	Commerces de détail
Liberton Square	504, 506 & 506A St. Albert Trail, St. Albert, AB	1 <sup>er</sup> novembre 2006	Commerces de détail
Delta Centre	16515 - 116th Avenue, Edmonton, AB	31 décembre 2006	Immeuble industriel

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 coûts d'acquisition, s'est établi comme suit :

	Exercices terminés les	
	2007	2006
Terrains	126 881 \$	56 837 \$
Bâtiments	419 975	119 666
Droits de tenure à bail	–	6
Parcs de stationnement	7 512	3 800
Immeubles en cours d'aménagement	–	2 632
Améliorations locatives	20 972	10 800
Contrats de location existants acquis	86 925	35 460
Loyers supérieurs au marché	409	201
Loyers inférieurs au marché	(95 764)	(9 379)
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs ou inférieurs au marché acquis	(349 230)	(132 211)
Débetures convertibles de série D	(20 000)	–
Total de la contrepartie	197 680	87 812
Émission de parts de catégorie B (note 13)	–	(2 612)
Contrepartie en espèces	197 680 \$	85 200 \$
Coûts d'acquisition compris dans les montants ci-dessus	9 251 \$	9 141 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 3. ACQUISITIONS ET CESSIONS D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU (suite)

#### Cessions

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2007, la FPI a cédé l'immeuble suivant :

<b>IMMEUBLE</b>	<b>EMPLACEMENT</b>	<b>DATE DE CESSION</b>	<b>TYPE D'IMMEUBLE</b>
Royal Square	15 Worobetz Place, Saskatoon, SK	1 <sup>er</sup> septembre 2007	Commerces de détail

Le produit de la vente de Royal Square, déduction faite des coûts, s'est élevé à 4 591 \$. La contrepartie s'est composée de la prise en charge de l'emprunt hypothécaire existant d'un montant de 1 729 \$, d'un billet d'un montant de 310 \$ (note 7) et d'une somme de 2 552 \$ en espèces. Les actifs, les actifs incorporels et les passifs rattachés à cet immeuble ont été sortis des comptes et un gain de 2 511 \$ à la cession de l'immeuble a été comptabilisé.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2006, la FPI a cédé les immeubles suivants :

<b>IMMEUBLE</b>	<b>EMPLACEMENT</b>	<b>DATE DE CESSION</b>	<b>TYPE D'IMMEUBLE</b>
Edgemont Mall	34 Edgedale Drive NW, Calgary, AB	12 janvier 2006	Commerces de détail
Keystone Village Mall	1300 – 18th Street, Brandon, MB	15 juin 2006	Commerces de détail

Le produit de la vente d'Edgemont Mall, déduction faite des coûts, s'est élevé à 5 117 \$. La contrepartie reçue s'est composée de la prise en charge de l'emprunt hypothécaire existant d'un montant de 2 976 \$ et d'une somme de 2 141 \$ en espèces. Les actifs, les actifs incorporels et les passifs rattachés à cet immeuble ont été sortis des comptes et un gain de 941 \$ à la cession de l'immeuble a été comptabilisé.

Le produit de la vente du Keystone Village Mall, déduction faite des coûts, s'est élevé à 3 510 \$. La contrepartie s'est composée de la prise en charge de l'emprunt hypothécaire existant d'un montant de 2 211 \$ et d'une somme de 1 299 \$ en espèces. Les actifs, les actifs incorporels et les passifs rattachés à cet immeuble ont été sortis des comptes et un gain de 113 \$ à la cession de l'immeuble a été comptabilisé.

L'incidence du gain réalisé à la cession de l'immeuble productif de revenu en 2007, déduction faite des impôts futurs, sur le bénéfice de base et dilué par part s'est chiffrée à 0,08 \$ (0,07 \$ en 2006).



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 4. IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

	31 décembre 2007		
	Coût	Amortissement	Valeur
		cumulé	comptable nette
Terrains	234 301 \$	– \$	234 301 \$
Bâtiments et améliorations aux bâtiments	667 846	16 944	650 902
Droits de tenure à bail	8 015	489	7 526
Améliorations locatives	46 807	12 199	34 608
Parcs de stationnement	15 513	963	14 550
Immeubles en cours d'aménagement	2 725	–	2 725
	<b>975 207 \$</b>	<b>30 595 \$</b>	<b>944 612 \$</b>

  

	31 décembre 2006		
	Coût	Amortissement	Valeur
		cumulé	comptable nette
Terrains	108 066 \$	– \$	108 066 \$
Bâtiments et améliorations aux bâtiments	247 942	5 708	242 234
Droits de tenure à bail	8 015	286	7 729
Améliorations locatives	26 225	5 694	20 531
Parcs de stationnement	8 020	367	7 653
Immeubles en cours d'aménagement	2 632	–	2 632
	<b>400 900 \$</b>	<b>12 055 \$</b>	<b>388 845 \$</b>

### 5. AUTRES ACTIFS

	31 décembre 2007		
	Coût	Amortissement	Valeur
		cumulé	comptable nette
Contrats de location existants acquis	168 892 \$	38 319 \$	130 573 \$
Loyers supérieurs au marché	1 573	498	1 075
Relations clients	105	68	37
Mesures incitatives à la location et frais de location	6 864	958	5 906
Charges d'exploitation recouvrables reportées	2 585	149	2 436
Matériel de bureau et logiciels	55	12	43
	<b>180 074 \$</b>	<b>40 004 \$</b>	<b>140 070 \$</b>

  

	31 décembre 2006		
	Coût	Amortissement	Valeur
		cumulé	comptable nette
Contrats de location existants acquis	82 898 \$	17 489 \$	65 409 \$
Loyers supérieurs au marché	1 179	283	896
Relations clients	115	54	61
Mesures incitatives à la location et frais de location	3 661	255	3 406
Charges d'exploitation recouvrables reportées	557	–	557
Matériel de bureau	24	5	19
	<b>88 434 \$</b>	<b>18 086 \$</b>	<b>70 348 \$</b>

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 6. ACOMPTES SUR DES IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

	Exercice terminé le 31 décembre 2007	Exercice terminé le 31 décembre 2006
Acompte versé sur un immeuble productif de revenu (note 13)		
Solde au début de l'exercice	7 743 \$	– \$
Acompte initial	–	7 800
Loyers de l'immeuble	(1 200)	(200)
Frais engagés	215	–
Distributions sur 543 781 parts de catégorie B d'AX L.P.	572	143
	7 330	7 743
Acomptes versés sur d'autres immeubles productifs de revenu	4 496	2 600
	11 826 \$	10 343 \$

Avec effet le 21 février 2007, la FPI a conclu une convention d'achat-vente en ce qui a trait à l'achat à terme de l'immeuble connu sous la dénomination « Bridges Place », actuellement en cours d'aménagement. La FPI prévoit que le prix d'achat, qui doit être établi en fonction d'un taux de capitalisation de 7 % sur le bénéfice d'exploitation net en vigueur au moment de l'acquisition, se chiffrera à environ 6 800 \$. La FPI a versé des acomptes d'un montant total de 1 150 \$ relativement à la convention d'achat-vente. Les travaux de construction ont commencé et doivent être menés à terme en 2008. Le vendeur peut repousser la clôture jusqu'au 1<sup>er</sup> décembre 2008 au plus tard, tant que l'immeuble n'est pas loué.

### 7. EFFETS À RECEVOIR

	31 décembre 2007	31 décembre 2006
L'effet à recevoir du locataire (note 3) vient à échéance en mai 2023, il porte intérêt à un taux annuel de 5,894 %, il est remboursable au moyen de versements mensuels de capital et d'intérêts réunis. L'effet n'est pas garanti et est transférable au gré du porteur. Un défaut aux termes du billet constitue un défaut aux termes du contrat de location du locataire.	30 187 \$	– \$
L'effet à recevoir vient à échéance en novembre 2010, il porte intérêt à un taux annuel de 5,06 %, il est remboursable au moyen de versements mensuels de capital et d'intérêts réunis de 2 \$ et il n'est pas garanti. L'effet a été reçu en contrepartie partielle de la vente de Royal Square (note 3).	307	–
	30 494 \$	– \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 8. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES ET AUTRES EMPRUNTS

La quasi-totalité des actifs de la FPI a été donnée en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. Les emprunts hypothécaires et autres emprunts portent intérêt à des taux fixes, leur taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevant à 5,51 % au 31 décembre 2007, leur taux nominal moyen pondéré à 5,42 % au 31 décembre 2007 (contre un taux nominal et effectif de 5,51 % au 31 décembre 2006). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1<sup>er</sup> novembre 2008 au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Le tableau suivant présente les versements devant être effectués sur le capital des emprunts hypothécaires et des autres emprunts au 31 décembre 2007 :

2008	20 598 \$
2009	34 910
2010	92 819
2011	45 163
2012	107 913
2013 et par la suite	313 316
	<hr/>
	614 719
Déduction faite des ajustements relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs ou inférieurs au marché	481
Frais de financement reportés	(2 204)
	<hr/>
	<b>612 996 \$</b>

### 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 contre espèces 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 intégrée aux débentures convertibles. Au cours de l'exercice, des débentures convertibles de série A d'une valeur nominale de 7 015 \$ (4 815 \$ en 2006) ont été converties et la FPI a émis 561 538 parts (382 138 en 2006) au prix d'exercice de 12,60 \$ chacune. La valeur comptable de la composante passif des débentures a été réduite de 5 701 \$ (4 071 \$ en 2006), la composante capitaux propres, de 1 323 \$ (909 \$ en 2006), les impôts futurs ont été augmentés de 26 \$ (néant en 2006), l'apport de capital ayant fait l'objet d'une majoration compensatoire de 7 050 \$ (4 980 \$ en 2006) [note 14 b)].

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 9. DÉBENTURES CONVERTIBLES (suite)

Parallèlement au placement privé mené à terme le 9 novembre 2005, la FPI a émis des débentures rachetables convertibles de série B à 7,50 % 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 intégrée aux débentures convertibles. Aucune débenture convertible de série B n'a été convertie en parts de la FPI au cours des exercices 2007 et 2006.

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 intégrée aux débentures convertibles. Au cours de l'exercice, des débentures convertibles de série C d'une valeur nominale de 80 \$ ont été converties et la FPI a émis 4 636 parts au prix d'exercice de 17,25 \$ chacune. La valeur comptable de la composante passif des débentures a été réduite de 52 \$ et la composante capitaux propres, de 21 \$, l'apport de capital ayant été majoré de 73 \$ [note 14 b)].

Parallèlement à l'acquisition du Fort McMurray Portfolio (note 3) avec 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 intégrée à la débenture convertible. Aucune débenture convertible de série D n'a été convertie en parts de la FPI au cours de l'exercice 2007.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf 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 son émission, la débenture convertible de série D a été divisée entre ses composantes passif et capitaux propres en fonction de la juste valeur estimative de chacune des composantes à la date de l'émission de la débenture convertible. 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 la débenture convertible de série D sont calculés au moyen de l'application d'un taux d'intérêt effectif de 6 % à l'encours de la composante passif. L'écart entre les versements réels des intérêts en espèces et les intérêts débiteurs est capitalisé sur la composante passif.

Le tableau suivant présente des renseignements sur les débentures convertibles de la FPI en circulation aux 31 décembre 2007 et 2006 :

Émission de débentures convertibles	Débentures rachetables convertibles de série A	Débentures rachetables convertibles de série B	Débentures rachetables convertibles de série C	Débenture rachetable convertible de série D	2007	2006
Date d'émission	4 août 2005	9 novembre 2005	4 mai 2006	30 novembre 2007		
Taux d'intérêt	7,75 %	7,50 %	6,25 %	5,00 %		
Valeur nominale	3 170 \$	10 862 \$	29 920 \$	20 000 \$	63 952 \$	51 047 \$
Composante capitaux propres	598	2 147	7 570	1 125	11 440	11 659
Composante passif	2 572	8 715	22 350	18 875	52 512	39 388
Accroissement aux 31 décembre 2007 et 2006	236	759	1 162	9	2 166	1 115
Frais de financement reportés [note 2 b)]	(164)	(498)	(1 238)	(46)	(1 946)	–
Valeur comptable aux 31 décembre 2007 et 2006	2 644 \$	8 976 \$	22 274 \$	18 838 \$	52 732 \$	40 503 \$

L'accroissement de la valeur comptable de la composante passif des débentures convertibles s'est chiffré à 1 713 \$ (1 094 \$ en 2006) au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2007. Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré des débentures était de 11,06 % au 31 décembre 2007 (12,30 % en 2006).

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 10. PASSIFS INCORPORELS

	31 décembre 2007		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Loyers inférieurs au marché	112 954 \$	13 674 \$	99 280 \$

  

	31 décembre 2006		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Loyers inférieurs au marché	17 302 \$	3 961 \$	13 341 \$

### 11. CRÉDITEURS ET AUTRES PASSIFS

	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Créditeurs et charges à payer	8 934 \$	5 727 \$
Distributions à payer (note 15)	2 791	1 506
	11 725 \$	13 341 \$

### 12. FACILITÉ DE CRÉDIT

Le 28 septembre 2007, Artis a conclu une convention relative à une facilité de crédit à terme renouvelable de 75 000 \$, qui peut servir à financer l'acquisition d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Une tranche de 10 000 \$ de cette facilité de crédit peut servir à l'achat de parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités et une tranche de 7 500 \$ peut servir aux fins générales de l'entreprise. Cette facilité de crédit arrive à échéance un an après l'avance initiale ou le 1<sup>er</sup> octobre 2008, selon la date la plus rapprochée des deux. Les montants prélevés sur la facilité porteront intérêt à un taux variable équivalent à celui des acceptations bancaires en dollars canadiens avec une échéance de 30 jours, majoré de 1,85 % par année. La facilité de crédit est garantie par une charge de premier rang grevant le Delta Centre, le Grain Exchange Building, le Johnston Terminal et le Sears Centre. Au 31 décembre 2007, aucun montant n'avait été prélevé sur la facilité.

### 13. PARTICIPATION SANS CONTRÔLE

La participation sans contrôle correspond aux capitaux propres se rapportant aux parts de catégorie B d'une filiale, AX L.P. (« AXLP »). Cette participation sans contrôle a été comptabilisée conformément au CPN-151, *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.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 13. PARTICIPATION SANS CONTRÔLE (suite)

En date du 31 octobre 2006, la FPI a conclu une convention d'achat-vente avec un tiers, aux termes de laquelle le vendeur aménagera un immeuble de bureaux de catégorie A à Calgary, en Alberta. À l'achèvement (prévu pour juin 2008), la FPI achètera cet immeuble productif de revenu selon une formule préétablie énoncée dans la convention. 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. En 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. Les parts de catégorie B ont été émises au vendeur sous réserve des restrictions de négociation établies dans la convention d'achat-vente. Le prix d'achat global estimatif de l'immeuble productif de revenu est de 90 000 \$. Aux termes de la convention, la FPI touche un loyer mensuel de 100 \$ sur l'immeuble, versé par le vendeur, le montant total à percevoir pour la durée de la construction de l'immeuble productif de revenu se chiffrant à 2 400 \$. Les distributions versées au vendeur sur les parts de catégorie B sont déduites du loyer et le montant résiduel, s'il y a lieu, est 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 le truchement 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 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. La construction devrait commencer au cours de la première moitié de 2008 et prendre fin en 2010. Afin de faciliter l'aménagement de l'immeuble productif de revenu, la FPI peut consentir un financement secondaire d'un montant maximal de 6 500 \$ à la coentreprise, à un taux d'intérêt annuel de 10 %. 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 tableau suivant présente des renseignements sur la participation 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 \$

### 14. APPORTS DE CAPITAL

#### a) Autorisé

En date du 31 octobre 2006, la FPI a achevé sa conversion en une fiducie de fonds commun de placement à « capital variable » en vertu des dispositions de la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada. Aux termes de la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour, 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. Les parts peuvent être rachetées en tout temps au gré du porteur au prix établi dans la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour, 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.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 14. APPORTS DE CAPITAL (suite)

#### a) Autorisé (suite)

Aux termes de la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour, 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 suivant l'émission de parts de la FPI au moment de l'exercice, de la conversion ou de l'annulation de ces titres échangeables.

En date du 1<sup>er</sup> février 2006, la FPI a regroupé ses parts à raison de 15 pour une. Toutes les informations sur les parts ou par part sont présentées sur une base consolidée.

#### b) Émis et en circulation

	Nombre de parts	Montant
Parts déclarées après le regroupement		
Solde au 31 décembre 2005	7 959 814	70 151 \$
Appels publics à l'épargne, déduction faite des frais d'émission de 5 624 \$	6 657 138	88 693
Conversion de débentures convertibles d'une valeur de 875 \$	145 833	921
Conversion de débentures convertibles de série A	382 151	4 980
Options exercées	69 000	469
Régime de réinvestissement des distributions	4 264	59
Parts émises à titre de rémunération des fiduciaires	1 066	15
Fractions de parts éliminées au regroupement	(5)	–
Solde au 31 décembre 2006	15 219 261	165 288
Adoption de nouvelles conventions comptables [note 2 b)]	–	(297)
Appels publics à l'épargne, déduction faite des frais d'émission de 10 709 \$ (déduction faite des impôts futurs de 1 089 \$)	15 270 000	248 572
Conversion de débentures convertibles de série A	561 538	7 050
Conversion de débentures convertibles de série C	4 636	73
Options exercées	81 355	1 223
Régime de réinvestissement des distributions	34 278	553
Parts acquises dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités qui n'ont pas été annulées à la fin de l'exercice	(13 000)	(196)
Solde au 31 décembre 2007	31 158 068	422 266 \$

Au 31 décembre 2007, il y avait 721 347 parts à droit de vote spécial émises et en circulation (note 13). Aucune valeur n'est assignée à ces parts à droit de vote spécial.

Le 27 juin 2006, la FPI a fait l'annonce de son nouveau régime de réinvestissement des distributions (« RRD »). Aux termes du RRD, les porteurs de parts peuvent maintenant 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 AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 14. APPORTS DE CAPITAL (suite)

#### c) Surplus d'apport

	Exercices terminés les 31 décembre	
	2007	2006
Solde au début de l'exercice	649 \$	176 \$
Charge de rémunération à base de parts	1 039	502
Valeur des options exercées	(170)	(29)
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>1 518 \$</b>	<b>649 \$</b>

Le surplus d'apport découle de la comptabilisation des options octroyées aux termes du régime d'options sur parts à leur juste valeur [se reporter à la note 14 d)]. 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 en 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 :

	2007		2006	
	Nombre de parts	Prix d'exercice moyen pondéré	Nombre de parts	Prix d'exercice moyen pondéré
Solde au début de l'exercice	729 393	13,20 \$	348 393	10,29 \$
Octroyées	898 050	17,07	450 000	14,40
Exercées	(81 355)	12,94	(69 000)	6,38
Échues	(65 000)	15,25	–	–
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>1 481 088</b>	<b>15,47</b>	<b>729 393</b>	<b>13,20</b>
Options exerçables à la fin de l'exercice	423 107		178 598	
Juste valeur moyenne pondérée par part des options octroyées au cours de l'exercice		1,21 \$		2,16 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 14. APPORTS DE CAPITAL (suite)

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

Le tableau suivant présente les options en cours au 31 décembre 2007 :

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 exerçables
11,25 \$	239 788	3,0 ans	11,25 \$	97 595
14,40 \$	380 500	3,75 ans	14,40 \$	181 500
15,85 \$	269 750	4,0 ans	15,85 \$	64 250
17,60 \$	319 050	4,5 ans	17,60 \$	79 762
17,75 \$	272 000	4,75 ans	17,75 \$	—
	<b>1 481 088</b>		<b>15,47 \$</b>	<b>423 107</b>

La charge de rémunération liée aux options sur parts octroyées aux termes du régime d'options sur parts au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2007 s'est chiffrée à 1 039 \$ (502 \$ en 2006). Le solde du surplus d'apport au 31 décembre 2007 se rapporte aux options non exercées. La charge de rémunération a été déterminée en fonction de la juste valeur des options à la date de leur octroi au moyen du modèle d'évaluation d'options de Black et Scholes, selon les hypothèses moyennes pondérées présentées dans le tableau suivant :

	2007	2006
Durée prévue des options	<b>3,8 ans</b>	5 ans
Taux d'intérêt sans risque	<b>4,38 %</b>	4,01 %
Taux de rendement	<b>6,11 %</b>	7,3 %
Volatilité prévue	<b>16,1 %</b>	31,83 %

#### e) Nombre moyen pondéré de parts

	Exercices terminés les 31 décembre	
	2007	2006
Bénéfice (perte)	<b>6 157 \$</b>	(11 153) \$
Bénéfice (perte) dilué(e)	<b>6 157 \$</b>	(11 153) \$
Le nombre moyen pondéré de parts en circulation se détaillait comme suit :		
Nombre de parts de base	<b>24 616 119</b>	11 907 917
Effet des titres dilutifs		
Parts de catégorie B d'AXPL	<b>721 347</b>	—
Régime d'options sur parts	<b>139 955</b>	—
Nombre de parts dilué	<b>25 477 421</b>	11 907 917
Bénéfice (perte) par part		
De base	<b>0,25 \$</b>	(0,94) \$
Dilué(e)	<b>0,24 \$</b>	(0,94) \$

Le calcul du bénéfice (de la perte) dilué(e) par part pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 ne tient pas compte des débetures convertibles étant donné que ces instruments ont un effet antidilutif.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 14. APPORTS DE CAPITAL (suite)

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

Le 12 décembre 2007, la FPI a annoncé que la Bourse de Toronto (la « Bourse ») avait approuvé son offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Aux termes de cette offre, la FPI pourra racheter aux fins d'annulation jusqu'à 3 055 099 parts, ce qui constitue 10 % du flottant de la FPI, soit 30 550 991 parts au 13 décembre 2007. Les rachats seront effectués aux cours du marché par l'intermédiaire de la Bourse. L'offre a été lancée le 14 décembre 2007 et demeurera en vigueur jusqu'au 13 décembre 2008 ou jusqu'à la date à laquelle la FPI aura acheté le nombre maximal de parts permis aux termes de l'offre, selon la date la plus rapprochée des deux. Au 31 décembre 2007, la FPI avait fait l'acquisition de 13 000 parts aux fins d'annulation aux cours du marché pour un total de 196 \$.

### 15. DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS DE PARTS

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

La FPI a déclaré des distributions à ses porteurs de parts inscrits totalisant 26 348 \$ au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2007 (12 700 \$ en 2006). La FPI a déclaré des distributions aux porteurs de parts de catégorie B d'AXLP se chiffrant à 758 \$ pour l'exercice terminé le 31 décembre 2007 (174 \$ en 2006). Le montant total des distributions à verser au 31 décembre 2007 s'élevait à 2 791 \$ (1 506 \$ au 31 décembre 2006).

### 16. VARIATION DES ÉLÉMENTS HORS CAISSE LIÉS À L'EXPLOITATION

	Exercices terminés les 31 décembre	
	2007	2006
Charges d'exploitation recouvrables reportées	(2 029) \$	(557) \$
Amortissement des charges d'exploitation recouvrables reportées	149	–
Charges payées d'avance	(514)	(541)
Loyers et autres débiteurs	(2 235)	(447)
Encaisse détenue en fiducie	(355)	706
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	2 639	438
Créditeurs et autres passifs	4 492	2 423
	<b>2 147 \$</b>	<b>2 022 \$</b>

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 17. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

	Exercices terminés les 31 décembre	
	2007	2006
Frais juridiques passés en charges	101 \$	154 \$
Frais juridiques capitalisés	1 775	687
Honoraires de services-conseils	1 693	939
Coûts d'acquisition capitalisés	3 047	1 009
Frais de gestion des immeubles	3 052	1 830
Commissions de renouvellement des contrats de location capitalisées	2 224	490
Frais liés aux améliorations aux bâtiments capitalisés	760	410
Mesures incitatives à la location capitalisées	642	–
Honoraires de consultation	–	34
Intérêts débiteurs	–	73

La FPI a engagé des frais juridiques auprès d'un cabinet d'avocats associé à un fiduciaire de la FPI relativement aux placements par voie de prospectus, à des acquisitions d'immeubles et à des questions d'affaires d'ordre général. Le montant à payer au 31 décembre 2007 est de néant (12 \$ au 31 décembre 2006).

La FPI a engagé des honoraires 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 qui est contrôlée par ceux-ci. Le montant à payer au 31 décembre 2007 est de néant (116 \$ au 31 décembre 2006). Aux termes de la convention de gestion d'actifs, Marwest touche des honoraires de services-conseils annuels correspondant à 0,25 % du prix de base ajusté 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 contrats de location 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 2007 est de néant (78 \$ au 31 décembre 2006). Agissant en qualité de gestionnaire général d'immeubles de la FPI, Marwest touche des honoraires de gestion, des commissions de renouvellement des contrats de location et des honoraires liés aux améliorations locatives à des taux commercialement raisonnables.

La FPI a engagé des frais liés aux améliorations aux bâtiments et aux mesures incitatives à la location 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 2007 est de néant (115 \$ au 31 décembre 2006).

### 18. IMPÔTS FUTURS

La FPI est actuellement admissible pour être considérée comme une fiducie de fonds commun de placement aux fins de l'impôt sur le revenu canadien. Avant la nouvelle législation fédérale relative à l'imposition du bénéfice des fiducies cotées ou négociées en bourse, tel qu'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 plutôt auprès des porteurs de parts. À des fins de présentation de l'information financière, le droit à la déduction fiscale des distributions de la FPI était traité comme une exception puisque la FPI a distribué, et s'est engagée à continuer de distribuer, la totalité de son bénéfice imposable à ses porteurs de parts. À ce jour, la FPI n'a enregistré aucune provision relative aux impôts sur le bénéfice ni aucun actif ou passif d'impôts futurs.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 18. IMPÔTS FUTURS (suite)

Le 22 juin 2007, une nouvelle loi relative, entre autres, à l'imposition par le gouvernement fédéral du bénéfice des entités-fiducies ou des entités-sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées (les « nouvelles règles relatives aux EIPD ») a été promulguée. Une EIPD s'entend d'une fiducie ou d'une société de personnes cotée en bourse, comme un fonds à revenu fixe.

En vertu des nouvelles règles relatives aux EIPD, après une période transitoire accordée aux EIPD admissibles, certaines distributions effectuées par une EIPD ne seront plus déductibles du calcul du 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 aux sociétés canadiennes. Cependant, 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 leur bénéfice (les « conditions relatives aux FPI »). À l'heure actuelle, la FPI examine les nouvelles règles relatives aux EIPD et évalue leur interprétation et leur application eu égard aux actifs et au bénéfice de la FPI. Il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des nouvelles règles et il n'est pas possible pour l'instant de déterminer avec certitude si la FPI satisfera aux conditions relatives aux FPI.

Les nouvelles règles relatives aux EIPD prévoient que toute EIPD qui était cotée en bourse avant le 1<sup>er</sup> novembre 2006 sera assujettie à l'impôt sur les distributions à compter de l'année d'imposition 2011. Toutefois, une EIPD pourrait être assujettie à cet impôt avant 2011 si ses capitaux propres augmentaient au-delà de certaines limites établies en fonction de la capitalisation boursière de l'EIPD à la clôture des marchés le 31 octobre 2006 (les « limites de la zone sûre »). Les placements de la FPI postérieurs à cette date ont excédé la limite de la zone sûre. Par conséquent, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, sous réserve de la capacité de la FPI de répondre aux conditions relatives aux FPI, la FPI sera assujettie à l'impôt sur certaines composantes de son bénéfice, ce qui pourrait avoir une incidence négative sur le niveau d'encaisse disponible aux fins des distributions.

Si la FPI ne répond pas aux conditions relatives aux FPI, il se pourrait qu'elle restructure ses activités de sorte qu'elle puisse réduire, voire éliminer, l'incidence des nouvelles règles relatives aux EIPD, si une telle restructuration est dans l'intérêt des porteurs de parts. Toutefois, rien ne garantit que la FPI sera en mesure de mener une restructuration qui lui permettra de ne pas être assujettie à l'impôt en vertu des nouvelles règles relatives aux EIPD, ni qu'une telle restructuration, si elle est implantée, n'engendrerait pas de coûts importants ou d'autres conséquences néfastes pour la FPI ou ses porteurs de parts.

Aux termes des nouvelles règles relatives aux EIPD, une filiale intermédiaire de la FPI peut également être une EIPD. Le 20 décembre 2007, le ministre des Finances a annoncé, dans un document d'information (le « document d'information »), son intention d'apporter des modifications techniques à la définition des EIPD afin d'exclure certaines filiales intermédiaires d'une EIPD qui répondent à certains critères relatifs à la participation. Selon le document d'information, il semblerait qu'une filiale intermédiaire de la FPI serait une EIPD. Toutefois, jusqu'à ce que la loi dont il est question dans le document d'information entre en vigueur, l'incertitude persistera.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 18. IMPÔTS FUTURS (suite)

Puisqu'en ce moment il est impossible pour la direction de savoir si la FPI répondra aux conditions relatives aux FPI et que, par conséquent, la direction ne peut pas savoir si les nouvelles règles relatives aux EIPD s'appliquent ou non, la FPI a commencé à comptabiliser des actifs et des passifs d'impôts futurs relativement aux écarts temporaires entre les valeurs comptables et fiscales de ses actifs et passifs, y compris ceux de ses filiales qui sont des sociétés de personnes, lesquels écarts sont censés se résorber après 2007. Les actifs et les passifs d'impôts futurs sont mesurés à l'aide des taux d'imposition et des lois qui devraient être en vigueur lorsque les écarts temporaires sont censés se résorber. Selon les nouvelles règles relatives aux EIPD, la FPI a porté un actif d'impôts futurs de 11 509 \$ au bilan consolidé au 31 décembre 2007 et imputé un recouvrement d'impôts futurs de 10 394 \$ aux résultats consolidés de l'exercice terminé le 31 décembre 2007. La FPI a également crédité des apports en capital s'élevant à 1 115 \$ afin d'apporter un ajustement en raison des incidences fiscales des frais d'émission engagés à l'émission des parts et en raison des frais de financement reportés qui ont été portés aux apports en capital à la conversion des débentures convertibles.

Le 30 octobre 2007, le gouvernement fédéral canadien a annoncé par le truchement de son énoncé économique plusieurs réductions du taux général d'imposition des sociétés. La loi relative à ces réductions de taux, qui s'applique au calcul de l'impôt des EIPD, a reçu la sanction royale le 14 décembre 2007. Par conséquent, aux fins de la comptabilisation des impôts futurs de la FPI, l'incidence de ces réductions de taux d'imposition a été appliquée aux périodes au cours desquelles ces écarts temporaires sont censés se résorber.

Les incidences fiscales des écarts temporaires qui ont donné lieu aux éléments importants des actifs d'impôts futurs au 31 décembre 2007 sont les suivantes :

Actifs (passifs) d'impôts futurs	
Immeubles productifs de revenu, autres actifs et passifs incorporels	8 395 \$
Frais d'émission de parts	4 282
Autres	(1 168)
<b>Actifs d'impôts futurs, montant net</b>	<b>11 509 \$</b>

Le rapprochement des impôts sur le bénéfice prévus et établis en fonction des taux prévus par la loi de 2007 et le recouvrement fiscal qui a été constaté sont présentés ci-dessous :

	2007	2006
Impôts calculés au taux prévu par la loi au Canada de 35,12 % applicable à la FPI pour 2007	1 453 \$	– \$
Impôts futurs découlant d'une modification du statut fiscal par suite de l'entrée en vigueur des règles relatives aux EIPD	11 080	–
Charge de rémunération à base de parts non déductible	(365)	–
Accroissement de la composante passif de la débenture convertible	(497)	–
Autres écarts permanents	15	–
Réduction des impôts futurs par suite des modifications des taux d'imposition	(1 292)	–
	<b>10 394 \$</b>	<b>– \$</b>

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 19. ACTIVITÉS LIÉES AUX COPROPRIÉTÉS

Les présents états financiers consolidés comprennent la quote-part de la FPI de l'actif, du passif, des produits, des charges et des flux de trésorerie des copropriétés auxquelles la FPI participe. La quote-part de la FPI dans ces copropriétés s'établit entre 38 % et 85 %, tel qu'il est indiqué sommairement ci-dessous :

	Exercices terminés les 31 décembre	
	2007	2006
Actif	72 871 \$	2 632 \$
Passif	73 232	2 632
Produits	5 511	–
Charges	5 872	–
Perte d'exploitation découlant des immeubles	(361)	–
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	1 107	–
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(22 247)	(20)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	21 897	–

### 20. INFORMATIONS SECTORIELLES

La FPI possède et exploite différents immeubles de bureaux et 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 reportés se rapportant aux débetures convertibles n'ont pas été attribués à ces catégories.

	Exercice terminé le 31 décembre 2007				
	Commerces de détail	Bureaux	Immeubles industriels	FPI	Total
Bénéfice	33 067 \$	57 000 \$	7 118 \$	2 074 \$	99 259 \$
Charges d'exploitation des immeubles	9 669	20 383	1 738	–	31 790
	23 398	36 617	5 380	2 074	67 469
Intérêts	8 702	12 595	1 883	5 014	28 194
Charges du siège social	–	–	–	4 798	4 798
Amortissement	13 759	22 704	3 943	819	41 225
	22 461	35 299	5 826	10 631	74 217
	937	1 318	(446)	(8 557)	(6 748)
Gain à la cession d'un immeuble productif de revenu	2 511	–	–	–	2 511
Recouvrement d'impôts futurs	–	–	–	10 394	10 394
Bénéfice (perte) de l'exercice	3 448 \$	1 318 \$	(446) \$	1 837 \$	6 157 \$
Total de l'actif	381 908 \$	637 582 \$	114 923 \$	42 035 \$	1 176 448 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 20. INFORMATIONS SECTORIELLES (suite)

	Exercice terminé le 31 décembre 2006				
	Commerces de détail	Bureaux	Immeubles industriels	FPI	Total
Bénéfice	25 356 \$	26 353 \$	889 \$	924 \$	53 522 \$
Charges d'exploitation des immeubles	7 082	11 940	249	–	19 271
	18 274	14 413	640	924	34 251
Intérêts	6 920	5 551	275	4 257	17 003
Charges du siège social	–	–	–	3 081	3 081
Amortissement	11 672	13 402	518	556	26 148
	18 592	18 953	793	7 894	46 232
	(318)	(4 540)	(153)	(6 970)	(11 981)
Gain à la cession d'immeubles productifs de revenu	828	–	–	–	828
Bénéfice (perte) de l'exercice	510 \$	(4 540) \$	(153) \$	(6 970) \$	(11 153) \$
Total de l'actif	246 932 \$	204 085 \$	20 712 \$	21 211 \$	492 940 \$

### 21. CONTREPARTIE CONDITIONNELLE

Conformément à la convention d'achat-vente relative à Heritage Square, le vendeur a droit à un ajustement du prix d'achat en relation avec des événements futurs. La convention d'achat-vente prévoit une contrepartie conditionnelle en fonction de certains contrats de location venant à échéance avant le 30 juin 2011 et qui sont renouvelés à un taux de location plus élevé, déduction faite des frais de location. Le calcul prévoit que l'écart entre les taux doit être capitalisé dans une mesure de 7,5 % et que 30 % de ce montant doit être versé au vendeur. Le montant et le moment du versement de la contrepartie conditionnelle ne peuvent être déterminés à l'heure actuelle. Lorsqu'ils pourront être déterminés, la contrepartie sera inscrite à titre d'actif incorporel.

### 22. ENGAGEMENTS ET GARANTIES

#### a) Lettres de crédit

Au 31 décembre 2007, la FPI avait émis des lettres de crédit se chiffrant à 1 700 \$ (néant en 2006).

#### b) Garantie

La FPI a garanti une dette prise en charge par l'acheteur relativement à la cession de Royal Square. Cette garantie subsistera aussi longtemps que la dette n'est pas modifiée, refinancée ou éteinte. Un risque de crédit peut découler d'un défaut de remboursement de la part de l'acheteur puisque la dette est garantie par la FPI. Ce risque de crédit est atténué étant donné que la FPI a des recours aux termes de cette garantie dans l'éventualité d'un défaut de la part de l'acheteur, auquel cas la FPI pourrait faire des réclamations visant la propriété sous-jacente. Le montant estimatif de la dette qui faisait l'objet de la garantie au 31 décembre 2007 se chiffrait à 1 709 \$ (néant en 2006) et sa durée moyenne pondérée résiduelle était de 2,8 ans (néant en 2006). Aucun passif en excédent de la juste valeur de la garantie n'a été constaté dans les présents états financiers consolidés étant donné que la juste valeur estimative de la participation de l'emprunteur dans la propriété sous-jacente est supérieure à l'emprunt hypothécaire qui fait l'objet de la garantie fournie par la FPI.



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 23. GESTION DES RISQUES ET JUSTE VALEUR

#### a) Gestion des risques

Dans le cours normal de ses activités, la FPI est exposée à un certain nombre de risques qui peuvent influencer sur son rendement d'exploitation. Ces risques, ainsi que les mesures prises pour les gérer, sont les suivants :

##### i) Risque de taux d'intérêt

La FPI est exposée au risque de taux d'intérêt à l'égard de ses emprunts. Elle réduit ce risque en limitant le montant total de la dette à 70 % de la valeur comptable brute et en remplaçant ses emprunts à court terme à taux variable par des emprunts à long terme à taux fixe. En outre, la direction tient compte de la durée moyenne pondérée à l'échéance de la dette à long terme par rapport à la durée moyenne restante des contrats de location.

##### ii) Risque de crédit

À titre de propriétaire immobilier, la FPI est exposée au risque de crédit étant donné que les locataires pourraient ne pas être en mesure de s'acquitter des obligations relatives à leurs contrats de location. La direction réduit ce risque en effectuant des évaluations de crédit appropriées et des contrôles diligents connexes à l'égard des locataires importants. La direction a diversifié les placements de la FPI, de sorte que cette dernière possède des immeubles classés dans divers types d'immeubles (commerces de détail, immeubles de bureaux et immeubles industriels) et qu'elle fait l'acquisition d'immeubles partout dans l'Ouest canadien.

#### b) Juste valeur

La juste valeur des loyers et autres débiteurs ainsi que des créditeurs et autres passifs se rapproche de leur valeur comptable en raison de la durée à l'échéance relativement courte de ces instruments financiers.

La juste valeur des effets à recevoir a été établie en actualisant les flux de trésorerie de ces actifs financiers en fonction des taux du marché, à la fin de l'exercice, d'actifs assortis d'une durée et d'un risque de crédit similaires. Selon ces hypothèses, la juste valeur des effets à recevoir au 31 décembre 2007 a été estimée à 30 530 \$, alors que la valeur comptable s'établit à 30 494 \$.

La juste valeur des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI a été établie en actualisant les flux de trésorerie de ces obligations financières en fonction des taux du marché, à la fin de l'exercice, de titres d'emprunt assortis d'une durée et d'un risque de crédit similaires. Selon ces hypothèses, la juste valeur des emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer au 31 décembre 2007 a été estimée à 607 981 \$ (275 679 \$ en 2006), alors que la valeur comptable s'établissait à 612 996 \$ (272 341 \$ en 2006).

Au 31 décembre 2007, la juste valeur des débentures convertibles de la FPI s'élevait à 66 072 \$ (53 169 \$ en 2006), alors que la valeur nominale se chiffrait à 63 952 \$ (51 047 \$ en 2006). La juste valeur est établie en fonction du prix de marché des débentures ou, dans le cas où il n'y a pas de prix de marché, elle est établie en actualisant les flux de trésorerie de ces obligations financières en fonction des taux du marché, à la fin de l'exercice, de titres d'emprunt assortis d'une durée et d'un risque de crédit similaires.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)

### 24. MODIFICATIONS FUTURES DES CONVENTIONS COMPTABLES

L'ICCA a publié trois nouvelles normes comptables que la FPI devra adopter d'ici la fin de l'exercice 2008.

#### a) Informations à fournir concernant le capital

Le chapitre 1535, « Informations à fournir concernant le capital », établit des normes d'information concernant i) les objectifs, politiques et procédures de gestion du capital d'une société, ii) la production d'informations quantitatives sur ce que la société considère comme du capital, iii) la question de savoir si la société s'est conformée à des exigences éventuelles en matière de capital, et iv) en cas de manquement, les conséquences de cette non-conformité.

#### b) Instruments financiers – informations à fournir et présentation

Les chapitres 3862, « Instruments financiers – informations à fournir », et 3863, « Instruments financiers – présentation », remplacent le chapitre 3861 actuel, « Instruments financiers – informations à fournir et présentation ». Ces nouveaux chapitres modifient et améliorent les obligations d'informations, et reprennent telles quelles les règles de présentation. Ils exigent des informations sur la nature et l'importance des risques liés aux instruments financiers et sur la façon dont l'entité gère ces risques.

En outre, l'ICCA a publié une nouvelle norme comptable en février 2008. Le chapitre 3064, « Écarts d'acquisition et actifs incorporels », remplace le chapitre 3062, « Écarts d'acquisition et autres actifs incorporels », et le chapitre 3450, « Frais de recherche et de développement ». Ce nouveau chapitre définit des normes de constatation, de mesure et d'information applicables à l'écart d'acquisition et aux actifs incorporels. Cette norme s'applique à la FPI à compter de l'exercice 2009.

La FPI évalue actuellement l'incidence de ces nouvelles normes sur les états financiers consolidés.

### 25. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le 15 janvier 2008, la FPI s'est portée acquéreur du King Edward Centre, situé à Coquitlam, en Colombie-Britannique. L'immeuble a été acquis pour un montant total de 16 615 \$. Le prix d'achat a été réglé au moyen d'un paiement en espèces et d'un nouvel emprunt hypothécaire de 10 000 \$ portant intérêt à 5,27 % par année.

Le 1<sup>er</sup> février 2008, la FPI a acheté le Leon's Building, situé à Nanaimo, en Colombie-Britannique. L'immeuble a été acquis en contrepartie de 8 550 \$. Le prix d'achat a été réglé au moyen d'un paiement en espèces et d'un nouvel emprunt hypothécaire de 5 100 \$ portant intérêt à 5,42 % par année.

La FPI a conclu des ententes relatives à l'acquisition de plusieurs immeubles situés en Alberta et en Saskatchewan. Le prix d'achat total des immeubles s'est établi à 20 500 \$. La FPI prévoit que la clôture des acquisitions aura lieu en mars et en avril 2008 au moyen d'un financement hypothécaire existant, de l'émission de 140 845 parts de la FPI à 17,75 \$ la part et d'une contrepartie en espèces.

La FPI a prélevé un montant total de 10 200 \$ sur la facilité de crédit disponible afin de préfinancer l'acquisition du King Edward Centre et du Leon's Building.