

États financiers consolidés de

**ARTIS REAL ESTATE
INVESTMENT TRUST**

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007



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 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 »
Armin Martens, ing., M.B.A.
Président et chef de la direction
Le 17 mars 2009

« Jim Green »
Jim Green, CA
Chef des services financiers
Le 17 mars 2009

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 2008 et 2007 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 2008 et 2007 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 17 mars 2009

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Bilans consolidés

Aux 31 décembre 2008 et 2007

(en milliers de dollars)	2008	2007
ACTIF		
Immeubles productifs de revenu (note 4)	1 025 010 \$	944 612 \$
Autres actifs (note 5)	144 981	140 070
Impôts futurs (note 18)	11 127	11 509
Acomptes sur des immeubles productifs de revenu (note 6)	6 712	11 826
Charges payées d'avance	2 332	1 326
Effets à recevoir (note 7)	28 830	30 494
Loyers et autres débiteurs	10 859	6 543
Trésorerie détenue en fiducie	588	682
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13 847	29 386
	1 244 286 \$	1 176 448 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PORTEURS DE PARTS		
Passif		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (note 8)	676 369 \$	612 996 \$
Débetures convertibles (note 9)	44 906	52 732
Passifs incorporels (note 10)	91 186	99 280
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	4 822	4 033
Créditeurs et autres passifs (note 11)	25 109	11 725
Dette bancaire (note 12)	32 500	–
	874 892	780 766
Participation sans contrôle (note 13)	10 258	10 182
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	359 136	385 500
	1 244 286 \$	1 176 448 \$
Engagements et garanties (note 22)		
Événements postérieurs à la date du bilan (note 26)		

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés des résultats

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)	2008	2007
Produits	142 976 \$	97 708 \$
Charges d'exploitation des immeubles	45 245	31 051
	97 731	66 657
Intérêts	41 047	27 922
	56 684	38 735
Charges (produits)		
Siège social	4 969	4 798
Amortissement	58 139	40 557
Gain non réalisé sur les dérivés sur marchandises	(223)	–
	62 885	45 355
Perte avant les impôts sur le bénéfice	(6 201)	(6 620)
(Charge) recouvrement d'impôts futurs (note 18)	(457)	10 833
Bénéfice (perte) avant la participation sans contrôle et les activités abandonnées	(6 658)	4 213
Participation sans contrôle (note 13)	(247)	–
Bénéfice (perte) découlant des activités poursuivies	(6 905)	4 213
Bénéfice découlant des activités abandonnées (note 21)	115	1 944
Bénéfice (perte) et résultat étendu de l'exercice	(6 790)\$	6 157 \$
Bénéfice (perte) par part de base [note 14 e)]		
Activités poursuivies	(0,22) \$	0,17 \$
Activités abandonnées	0,01 \$	0,08 \$
Bénéfice (perte) par part dilué(e) [note 14 e)]		
Activités poursuivies	(0,22) \$	0,16 \$
Activités abandonnées	0,01 \$	0,08 \$

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 2008 et 2007

(en milliers de dollars, sauf les nombres de parts)	Nombre de parts	Apports de capital	Composante capitaux propres des débitures convertibles	Déficit	Surplus d'apport	Total
Capitaux propres attribuables						
aux porteurs de parts au						
31 décembre 2006	15 219 261	164 991 \$	11 659 \$	(29 533)\$	649 \$	147 766 \$
Émission de parts	15 385 633	250 348	–	–	(170)	250 178
Rémunération à base de parts	–	–	–	–	1 039	1 039
Émission de débitures convertibles	–	–	1 125	–	–	1 125
Conversion de débitures convertibles	566 174	7 123	(1 344)	–	–	5 779
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)	–	–	–	(196)
Bénéfice de l'exercice	–	–	–	6 157	–	6 157
Distributions au cours de l'exercice	–	–	–	(26 348)	–	(26 348)
Capitaux propres attribuables						
aux porteurs de parts au						
31 décembre 2007	31 158 068	422 266	11 440	(49 724)	1 518	385 500
Émission de parts	552 357	7 238	–	–	(47)	7 191
Rémunération à base de parts	–	–	–	–	567	567
Conversion de débitures convertibles	837 341	11 651	(2 172)	–	–	9 479
Parts acquises et annulées dans						
le cadre d'une offre publique						
de rachat dans le cours						
normal des activités						
	(197 400)	(2 673)	–	(112)	552	(2 233)
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						
	(43 600)	(226)	–	–	–	(226)
Perte de l'exercice	–	–	–	(6 790)	–	(6 790)
Distributions au cours de l'exercice	–	–	–	(34 352)	–	(34 352)
Capitaux propres attribuables						
aux porteurs de parts au						
31 décembre 2008	32 306 766	438 256 \$	9 268 \$	(90 978)\$	2 590 \$	359 136 \$

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 2008 et 2007

(en milliers de dollars)	2008	2007
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :		
Activités d'exploitation		
Bénéfice (perte) de l'exercice	(6 790) \$	6 157 \$
Ajustements pour les éléments sans effet sur la trésorerie		
Amortissement		
Immeubles productifs de revenu	26 842	18 898
Matériel de bureau	8	7
Loyers supérieurs au marché	339	226
Contrats de location existants acquis	30 618	21 514
Relations clients	18	22
Loyers inférieurs au marché	(14 224)	(9 780)
Mesures incitatives à la location et frais de location	1 351	784
Mesures incitatives à la location amorties par imputation aux produits	110	—
Prêts hypothécaires supérieurs ou inférieurs au marché, montant net	(178)	(96)
Accroissement de la composante passif des débetures convertibles	1 464	1 713
Ajustement des loyers, selon la méthode de l'amortissement linéaire	(1 960)	(1 369)
(Gain) perte à la cession d'immeubles productifs de revenu	197	(2 511)
Gain non réalisé sur les dérivés sur marchandises	(223)	—
Charge de rémunération à base de parts	567	1 039
Amortissement des frais de financement compris dans les intérêts	413	229
Charge (recouvrement) d'impôts futurs	548	(10 394)
Participation sans contrôle (note 13)	265	—
	39 365	26 439
Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation (note 16)	(2 195)	2 147
	37 170	28 586
Activités d'investissement		
Acquisition d'immeubles productifs de revenu, déduction faite de la dette connexe et de l'émission de parts (note 3)	(46 411)	(197 680)
Cession d'immeubles productifs de revenu, déduction faite des emprunts hypothécaires et des coûts	1 139	2 552
Ajouts aux immeubles productifs de revenu	(12 094)	(984)
Acomptes sur des immeubles productifs de revenu détenus à des fins de transaction (notes 11 et 21)	10 000	—
Remboursement du prêt hypothécaire	—	14 000
Avances sur les effets à recevoir et le prêt hypothécaire	—	(45 000)
Versements sur le capital des effets à recevoir	1 664	816
Achat de matériel de bureau et de logiciels	(497)	(31)
Ajouts aux mesures incitatives à la location et aux frais de location	(7 255)	(3 469)
Variation des acomptes sur des immeubles productifs de revenu	5 114	(1 374)
	(48 340)	(231 170)
Activités de financement		
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	5 115	248 893
Achat de parts dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(2 460)	—
Dette bancaire	32 500	—
Distributions versées sur les parts de la FPI	(34 352)	(26 348)
Distributions versées sur les parts de catégorie B et imputées à la participation sans contrôle (note 13)	(189)	(186)
Versements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts	(12 773)	(6 665)
Avance sur l'emprunt hypothécaire	7 790	1 024
	(4 369)	216 718
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(15 539)	14 134
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	29 386	15 252
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice	13 847 \$	29 386 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie		
Intérêts versés, déduction faite des intérêts reçus	37 128 \$	22 094 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers condolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

1. Entreprise

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

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

2. Principales conventions comptables

a) Périmètre de consolidation

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

b) Modifications de conventions comptables

Le 1^{er} janvier 2008, la FPI a adopté les recommandations de trois nouveaux chapitres du *Manuel de l'ICCA*, soit le chapitre 1535, « Informations à fournir concernant le capital », le chapitre 3862, « Instruments financiers – informations à fournir », et le chapitre 3863, « Instruments financiers – présentation ».

Le chapitre 1535 établit des normes d'information concernant les objectifs, politiques et procédures de gestion du capital ainsi que la production d'informations quantitatives sur ce que l'entité considère comme du capital (note 23).

Les chapitres 3862 et 3863 remplacent le chapitre 3861, « 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 (note 24).

Ces nouveaux chapitres n'ont pas d'incidence sur le classement ni sur l'évaluation des instruments financiers de la FPI.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

2. Principales conventions comptables (suite)

c) Instruments financiers – comptabilisation et évaluation

Le chapitre 3855 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.

Au moment de l'adoption de cette nouvelle norme, la FPI a désigné sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie ainsi que sa trésorerie détenue en fiducie comme étant détenus à des fins de transaction, ses effets à recevoir et ses loyers et autres débiteurs comme étant des prêts et des créances, et ses emprunts hypothécaires et autres emprunts, ses débentures convertibles ainsi que ses créditeurs 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 incorporés, sont comptabilisés dans l'état consolidé des résultats à leur juste valeur, à moins de répondre au critère d'exemption aux termes du chapitre 3855.

d) Résultat étendu

Le chapitre 1530 exige qu'une 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 effectué aucune opération ayant une incidence sur le résultat étendu au cours des exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007 et, par conséquent, elle n'a constaté aucun solde d'ouverture ou de clôture au titre du cumul des autres éléments du résultat étendu.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers condolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

2. Principales conventions comptables (suite)

e) 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 immeuble productif de revenu pourrait avoir subi une perte de valeur, une analyse de la recouvrabilité est effectuée sur la base des flux de trésorerie non actualisés estimatifs devant être générés par l'immeuble productif de revenu en question. Si l'analyse indique que la valeur comptable n'est pas recouvrable au moyen des flux de trésorerie futurs, l'immeuble productif de revenu fait l'objet d'une réduction de valeur afin de ramener sa valeur comptable à la juste valeur estimative et une perte de valeur est constatée.

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 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.

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers condolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

2. Principales conventions comptables (suite)

f) Autres actifs

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

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

Les versements aux locataires aux termes de contrats de location sont désignés soit comme des mesures incitatives à la 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 qui est la propriété de la FPI, celle-ci est considérée comme ayant acquis un actif. S'il est déterminé, aux fins de la comptabilité, que les mesures incitatives à la 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.

g) Cession d'actifs à long terme

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

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

h) Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

2. Principales conventions comptables (suite)

i) Constatation des produits

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

j) Coentreprises

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

k) Bénéfice par part

Le bénéfice (la perte) de base par part 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.

l) Impôts sur le bénéfice

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

Les impôts futurs 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 des actifs 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.

m) Rémunération à base de parts

La FPI comptabilise les options sur parts émises dans le cadre de son régime d'options sur parts au moyen de la méthode de la juste valeur. Selon cette méthode, la charge de rémunération est calculée à la juste valeur à la date d'attribution au moyen du modèle d'évaluation 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 condolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

2. Principales conventions comptables (suite)

n) Recours à des estimations

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

Les principales estimations sont les suivantes :

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

3. Acquisitions d'immeubles productifs de revenu

Acquisitions

La FPI a fait l'acquisition des immeubles suivants au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2008 :

Immeuble	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
King Edward Centre	15 & 25 King Edward Centre, Coquitlam, C.-B.	15 janvier 2008	Commerces de détail
Leon's Building	6461 Metral Drive, Nanaimo, C.-B.	1 ^{er} février 2008	Commerces de détail
Estevan Sobeys ¹⁾	440 King Street, Estevan, Sask.	20 mars 2008	Commerces de détail
Moose Jaw Sobeys ¹⁾	769 Thatcher Drive East, Moose Jaw, Sask.	20 mars 2008	Commerces de détail
Edson Shoppers	303 - 54th Street et 2nd Avenue, Edson, Alb.	15 avril 2008	Commerces de détail
Raleigh Shopping Centre	686 Springfield Road, Winnipeg, Man.	15 avril 2008	Commerces de détail
Maynard Technology Centre	1930 Maynard Road, Calgary, Alb.	29 août 2008	Immeuble industriel
Willingdon Green Building	3175/3185 Willingdon Green, Burnaby, C.-B.	2 septembre 2008	Bureaux
Bridges Place	736 - 1st Avenue NE, Calgary, Alb.	17 décembre 2008	Bureaux

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

3. Acquisitions 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 2007 :

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

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

3. Acquisitions d'immeubles productifs de revenu (suite)

Acquisitions (suite)

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 31 décembre	
	2008	2007
Terrains	24 010 \$	126 881 \$
Bâtiments	61 403	419 975
Parcs de stationnement	5 587	7 512
Améliorations locatives	5 482	20 972
Contrats de location existants acquis	26 042	86 925
Loyers supérieurs au marché	238	409
Loyers inférieurs au marché	(6 130)	(95 764)
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs ou inférieurs au marché acquis	(68 121)	(349 230)
Débiteure convertible de série D	—	(20 000)
Total de la contrepartie	48 511	197 680
Émission de parts (note 14)	(2 100)	—
Contrepartie en espèces	46 411 \$	197 680 \$
Coûts d'acquisition compris dans les montants ci-dessus	1 593 \$	9 251 \$

Cessions

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2008, la FPI a vendu un terrain et un bâtiment, lesquels composaient une partie d'un immeuble productif de revenu. Le produit de la vente, déduction faite des coûts, a été versé en espèces et s'est élevé à 1 139 \$. Il a servi à réduire l'encours de l'emprunt hypothécaire. Les actifs rattachés à ce terrain et à ce bâtiment ont été sortis des comptes et une perte de 197 \$ à la cession de l'immeuble a été comptabilisée.

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

Immeuble	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
Royal Square	15 Worobetz Place, Saskatoon, Sask.	1 ^{er} 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, par l'acheteur, 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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

4. Immeubles productifs de revenu

	31 décembre 2008		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Terrains	254 501 \$	– \$	254 501 \$
Bâtiments et améliorations aux bâtiments	727 833	33 867	693 966
Droits de tenure à bail	8 015	692	7 323
Améliorations locatives	51 218	20 227	30 991
Parcs de stationnement	21 661	1 877	19 784
Immeubles en cours d'aménagement	2 725	–	2 725
	1 065 953	56 663	1 009 290
Immeubles productifs de revenu destinés à la vente (note 21)	16 425	705	15 720
	1 082 378 \$	57 368 \$	1 025 010 \$

	31 décembre 2007		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur 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
	975 207 \$	30 595 \$	944 612 \$

5. Autres actifs

	31 décembre 2008		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Contrats de location existants acquis	191 242 \$	67 437 \$	123 805 \$
Loyers supérieurs au marché	1 795	821	974
Relations clients	105	86	19
Mesures incitatives à la location et frais de location	13 886	2 346	11 540
Charges d'exploitation recouvrables	5 896	592	5 304
Matériel de bureau et logiciels	551	20	531
	213 475	71 302	142 173
Autres actifs destinés à la vente (note 21)	4 229	1 421	2 808
	217 704 \$	72 723 \$	144 981 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

5. Autres actifs (suite)

	31 décembre 2007		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur 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	2 585	149	2 436
Matériel de bureau et logiciels	55	12	43
	180 074 \$	40 004 \$	140 070 \$

6. Acomptes sur des immeubles productifs de revenu

	Exercice terminé le 31 décembre 2008	Exercice terminé le 31 décembre 2007
Acompte versé sur un immeuble productif de revenu (note 13)		
Solde au début de l'exercice	7 330 \$	7 743 \$
Loyers de l'immeuble	(1 200)	(1 200)
Frais engagés	–	215
Distributions sur 543 781 parts de catégorie B d'AX L.P.	582	572
	6 712	7 330
Acomptes versés sur d'autres immeubles productifs de revenu	–	4 496
	6 712 \$	11 826 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

7. Effets à recevoir

	31 décembre 2008	31 décembre 2007
L'effet à recevoir du locataire vient à échéance en mai 2023, il porte intérêt à un taux annuel de 5,894 % et 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.	28 536 \$	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.	294	307
	28 830 \$	30 494 \$

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 5,52 % au 31 décembre 2008 et leur taux nominal moyen pondéré, à 5,42 % au 31 décembre 2008 (contre des taux effectif et nominal de 5,51 % et 5,42 % respectivement au 31 décembre 2007). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1^{er} juillet 2009 au 1^{er} juin 2024.

Le tableau suivant présente les versements devant être effectués sur le capital des emprunts hypothécaires et des autres emprunts au 31 décembre 2008 :

2009	48 762 \$
2010	89 852
2011	50 351
2012	112 743
2013	115 611
2014 et par la suite	250 155
	667 474
Déduction faite des ajustements relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs ou inférieurs au marché	781
Frais de financement	(2 378)
Emprunts hypothécaires à payer sur les actifs destinés à la vente (note 21)	10 492
	676 369 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers condolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

9. Débentures convertibles

Parallèlement au placement privé mené à terme le 4 août 2005, la FPI a émis des débentures rachetables convertibles de série A à 7,75 % d'un montant total de 15 000 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 4 février et le 4 août. Les débentures convertibles peuvent être converties en parts de la FPI au gré du porteur au prix de 12,60 \$ la part depuis le 4 août 2006 et elles pourront être rachetées contre espèces au gré de la FPI en tout temps après le 4 août 2007 sous réserve que le cours des parts soit supérieur à 150 % du prix de conversion. Elles pourront également être rachetées au gré de la FPI en tout temps après le 4 août 2009 sous réserve que le cours des parts soit supérieur à 125 % du prix de conversion. Les débentures qui n'auront pas été converties en parts de la FPI seront remboursées en espèces à leur échéance, soit le 4 août 2010. Les débentures convertibles sont des instruments financiers hybrides et le produit de leur placement, au moment de l'émission, a été réparti entre une composante passif et une composante capitaux propres se chiffrant respectivement à 12 169 \$ et à 2 831 \$. La composante capitaux propres représente la valeur en capitaux propres de l'option de conversion incorporée aux débentures convertibles. Au cours de l'exercice, des débentures convertibles de série A d'une valeur nominale de 2 550 \$ (7 015 \$ en 2007) ont été converties et la FPI a émis 202 379 parts (561 538 parts en 2007) au prix d'exercice de 12,60 \$ chacune. La valeur comptable de la composante passif des débentures a été réduite de 2 133 \$ (5 701 \$ en 2007), la composante capitaux propres, de 482 \$ (1 323 \$ en 2007), et les impôts futurs ont été augmentés de 41 \$ (26 \$ en 2007), l'apport de capital ayant fait l'objet d'une majoration compensatoire de 2 656 \$ (7 050 \$ en 2007) [note 14 b)].

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers condolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

9. Débentures convertibles (suite)

Parallèlement au prospectus mené à terme le 4 mai 2006, la FPI a émis des débentures rachetables convertibles de série C à 6,25 % d'un montant total de 30 000 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 31 mai et le 30 novembre. Les débentures convertibles pourront être converties en parts de la FPI au gré du porteur après le 31 mai 2009 au prix de 17,25 \$ la part. Les débentures pourront être rachetées contre espèces au gré de la FPI i) en tout temps après le 31 mai 2009 sous réserve que le cours des parts soit supérieur à 125 % du prix de conversion, et ii) en tout temps après le 31 mai 2011. Ces débentures sont de rang égal aux débentures convertibles émises le 4 août 2005 et le 9 novembre 2005. Les débentures qui n'auront pas été converties en parts de la FPI seront remboursées en espèces à leur échéance, soit le 31 mai 2013. Les débentures convertibles sont des instruments financiers hybrides et le produit de leur placement, au moment de l'émission, a été réparti entre une composante passif et une composante capitaux propres se chiffrant respectivement à 22 410 \$ et à 7 590 \$. La composante capitaux propres représente la valeur en capitaux propres de l'option de conversion incorporée aux débentures convertibles. Au cours de l'exercice précédent, 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 fait l'objet d'une majoration compensatoire de 73 \$ [note 14 b)]. Aucune débenture convertible de série C n'a été convertie en parts de la FPI au cours de l'exercice 2008.

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

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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

9. Débentures convertibles (suite)

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 2008 et 2007 :

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	2008	2007
Date d'émission	4 août 2005	9 novembre 2005	4 mai 2006	30 novembre 2007		
Date d'échéance	4 août 2010	9 novembre 2010	31 mai 2013	30 novembre 2014		
Taux d'intérêt	7,75 %	7,50 %	6,25 %	5,00 %		
Valeur nominale	620 \$	2 313 \$	29 920 \$	20 000 \$	52 853 \$	63 952 \$
Composante capitaux propres	116	457	7 570	1 125	9 268	11 440
Composante passif	504	1 856	22 350	18 875	43 585	52 512
Accroissement aux						
31 décembre 2008 et 2007	78	286	2 080	146	2 590	2 166
Frais de financement	(27)	(108)	(1 094)	(40)	(1 269)	(1 946)
Valeur comptable aux						
31 décembre 2008 et 2007	555 \$	2 034 \$	23 336 \$	18 981 \$	44 906 \$	52 732 \$

L'accroissement de la valeur comptable de la composante passif des débentures convertibles s'est chiffré à 1 464 \$ au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2008 (1 713 \$ en 2007). Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré des débentures était de 10,33 % au 31 décembre 2008 (11,06 % au 31 décembre 2007).

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

10. Passifs incorporels

	31 décembre 2008		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Loyers inférieurs au marché sur des immeubles productifs de revenu	118 260 \$	27 622 \$	90 638 \$
Loyers inférieurs au marché sur des actifs destinés à la vente (note 21)	821	273	548
Loyers inférieurs au marché	119 081 \$	27 895 \$	91 186 \$

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

11. Crédoeurs et autres passifs

	31 décembre 2008	31 décembre 2007
Créditeurs et charges à payer	12 133 \$	8 934 \$
Acomptes sur des immeubles productifs de revenu destinés à la vente (note 21)	10 000	–
Distributions à payer (note 15)	2 976	2 791
	25 109 \$	11 725 \$

12. Dette bancaire

Le 28 septembre 2008, la FPI a conclu une convention d'emprunt modifiée et mise à jour relative à une facilité de crédit à terme renouvelable de 60 000 \$, qui peut servir à financer l'acquisition d'immeubles de bureaux et de commerces de détail ainsi que d'immeubles industriels. Une tranche de 7 500 \$ 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, une tranche de 10 000 \$ peut servir de financement secondaire et une tranche de 10 000 \$ peut servir aux fins générales de l'entreprise. Cette facilité de crédit peut être prorogée de un an, au gré de la FPI; dans le cas contraire, elle arrivera à échéance le 28 septembre 2009. Les montants prélevés sur la facilité portent intérêt à un taux variable équivalent à celui des acceptations bancaires en dollars canadiens avec une échéance de 30 jours, majoré de 3,40 % 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 2008, la FPI avait prélevé 32 500 \$ sur la facilité (néant au 31 décembre 2007).

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers condolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

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.

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. Cette convention d'achat-vente comporte une date de clôture, prévue pour le 1^{er} novembre 2008, le vendeur ayant l'option de repousser la clôture pour une période maximale de 12 mois. Le prix d'achat définitif de l'immeuble productif de revenu sera calculé en fonction d'une formule préétablie qui repose sur les contrats de location existants approuvés. Si l'immeuble est entièrement loué à la date de l'acquisition, le prix d'achat s'élèvera à environ 89 900 \$. 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. Aux termes de la convention, la FPI touche un loyer mensuel de 100 \$ sur l'immeuble, versé par le vendeur, jusqu'à la conclusion de l'achat. 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. Une fois que le prix d'achat sera connu, le montant résiduel de la contrepartie sera financé à la fois par un emprunt hypothécaire et une contrepartie en espèces.

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 lorsque la location préalable aura été jugée satisfaisante. Afin de faciliter l'aménagement de l'immeuble productif de revenu, la FPI pourrait devoir 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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers condolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

13. Participation sans contrôle (suite)

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 \$
Distributions sur 177 566 parts de catégorie B d'AXLP	(189)
Participation sans contrôle relative aux activités poursuivies	247
Participation sans contrôle relative aux activités abandonnées (note 21)	18
Solde au 31 décembre 2008	10 258 \$

14. Apports de capital

a) Autorisé

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

14. Apports de capital (suite)

b) Émis et en circulation

	Nombre de parts	Montant
Solde au 31 décembre 2006	15 219 261	164 991 \$
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 (« RRD »)	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
Conversion de débentures convertibles de série A	202 379	2 656
Conversion de débentures convertibles de série B	634 962	8 995
Options exercées	22 752	263
Régime de réinvestissement des distributions (« RRD »)	411 297	4 875
Parts émises dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble productif de revenu	118 308	2 100
Parts acquises et annulées dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(197 400)	(2 673)
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	(43 600)	(226)
Solde au 31 décembre 2008	32 306 766	438 256 \$

Au 31 décembre 2008, 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.

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

14. Apports de capital (suite)

c) Surplus d'apport

	Exercice terminé le 31 décembre 2008	Exercice terminé le 31 décembre 2007
Solde au début de l'exercice	1 518 \$	649 \$
Charge de rémunération à base de parts	567	1 039
Parts acquises et annulées dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités [note 14 f)]	552	–
Valeur des options exercées	(47)	(170)
Solde à la fin de l'exercice	2 590 \$	1 518 \$

Le surplus d'apport tient compte 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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

14. Apports de capital (suite)

d) Options sur parts (suite)

Le tableau suivant présente un sommaire des options sur parts de la FPI pour les exercices terminés les 31 décembre :

	2008		2007	
	Nombre de parts	Prix d'exercice moyen pondéré	Nombre de parts	Prix d'exercice moyen pondéré
Solde au début de l'exercice	1 481 088	15,47 \$	729 393	13,20 \$
Octroyées	–	–	898 050	17,07
Exercées	(22 752)	11,25	(81 355)	12,94
Échues	–	–	(65 000)	15,25
Solde à la fin de l'exercice	1 458 336	15,52	1 481 088	15,47
Options exerçables à la fin de l'exercice	787 212		423 107	
Juste valeur moyenne pondérée par part des options octroyées au cours de l'exercice		– \$		1,21 \$

Le tableau suivant présente les options en cours au 31 décembre 2008 :

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 \$	217 036	2,0 ans	11,25 \$	145 938
14,40 \$	380 500	2,75 ans	14,40 \$	281 000
15,85 \$	269 750	3,0 ans	15,85 \$	132 750
17,60 \$	319 050	3,5 ans	17,60 \$	159 524
17,75 \$	272 000	3,75 ans	17,75 \$	68 000
	1 458 336		15,52 \$	787 212

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers condolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

14. Apports de capital (suite)

d) Options sur parts (suite)

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 2008 s'est chiffrée à 567 \$ (1 039 \$ en 2007). Le solde du surplus d'apport au 31 décembre 2008 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 :

	2008	2007
Durée prévue des options	—	3,8 ans
Taux d'intérêt sans risque	—	4,38 %
Taux de rendement	—	6,11 %
Volatilité prévue	—	16,1 %

e) Nombre moyen pondéré de parts

	Exercices terminés les 31 décembre	
	2008	2007
Bénéfice (perte)	(6 790) \$	6 157 \$
Bénéfice (perte) dilué(e)	(6 790) \$	6 157 \$
Le nombre moyen pondéré de parts en circulation se détaillait comme suit :		
Nombre de parts, de base	32 088 592	24 616 119
Effet des titres dilutifs		
Parts de catégorie B d'AXPL	—	721 347
Régime d'options sur parts	—	139 955
Nombre de parts, dilué	32 088 592	25 477 421
Bénéfice (perte) par part		
De base	(0,21) \$	0,25 \$
Dilué(e)	(0,21) \$	0,24 \$

Le calcul de la perte diluée par part pour l'exercice terminé le 31 décembre 2008 ne tient pas compte des parts de catégorie B, des débetures convertibles et des options sur part étant donné que ces instruments ont un effet antidilutif. Le calcul du bénéfice dilué par part pour l'exercice terminé le 31 décembre 2007 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 condolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

14. Apports de capital (suite)

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

Le 11 décembre 2008, la FPI a annoncé que la Bourse de Toronto (la « Bourse ») avait approuvé le renouvellement de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Aux termes de cette offre, la FPI pourra racheter aux fins d'annulation jusqu'à 3 122 697 parts, ce qui constitue 10 % du flottant de la FPI, soit 31 226 967 parts, au 15 décembre 2008. Les rachats seront effectués aux cours du marché par l'intermédiaire de la Bourse. L'offre a été lancée le 14 décembre 2007, prorogée pour une période de un an le 15 décembre 2008 et demeurera en vigueur jusqu'au 14 décembre 2009 ou jusqu'à la date à laquelle la FPI aura racheté le nombre maximal de parts permis aux termes de l'offre, selon la date la plus rapprochée des deux. Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2008, la FPI a acquis 241 000 parts et annulé 197 400 parts aux cours du marché pour un total de 2 447 \$, ce qui a entraîné un excédent du produit du rachat sur le capital déclaré de 112 \$ qui a été porté au déficit. Un montant de 552 \$ a été constaté à titre de surplus d'apport en raison de rachats qui étaient inférieurs au capital déclaré. Du 14 décembre 2007 au 31 décembre 2008, la FPI a fait l'acquisition de 254 000 parts aux fins d'annulation.

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; 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 34 352 \$ au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2008 (26 348 \$ en 2007). La FPI a déclaré des distributions aux porteurs de parts de catégorie B d'AXLP se chiffrant à 771 \$ pour l'exercice terminé le 31 décembre 2008 (758 \$ en 2007). Le montant total des distributions à verser au 31 décembre 2008 s'élevait à 2 976 \$ (2 791 \$ au 31 décembre 2007).

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

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

	Exercices terminés les 31 décembre	
	2008	2007
Charges d'exploitation recouvrables	(3 819) \$	(2 029) \$
Amortissement des charges d'exploitation recouvrables	490	149
Charges payées d'avance	(783)	(514)
Loyers et autres débiteurs	(2 350)	(2 235)
Trésorerie détenue en fiducie	94	(355)
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	789	2 639
Créditeurs et autres passifs	3 384	4 492
	(2 195) \$	2 147 \$

17. Opérations entre apparentés

	Exercices terminés les 31 décembre	
	2008	2007
Frais juridiques passés en charges	151 \$	101 \$
Frais juridiques capitalisés	480	1 775
Honoraires de services-conseils	2 514	1 693
Frais d'acquisition capitalisés	535	3 047
Frais de gestion des immeubles	5 056	3 052
Commissions de location capitalisées	3 796	2 224
Frais liés aux améliorations aux bâtiments capitalisés	11 675	760
Mesures incitatives à la location	114	642
Charges d'exploitation recouvrables	187	—

La FPI a engagé des frais juridiques auprès d'un cabinet d'avocats associé à un fiduciaire de la FPI relativement à des acquisitions d'immeubles et à des questions d'affaires d'ordre général. Le montant à payer au 31 décembre 2008 était de néant (néant au 31 décembre 2007).

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 2008 était de néant (néant au 31 décembre 2007). 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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers condolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

17. Opérations entre apparentés (suite)

La FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des commissions 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 2008 était de 546 \$ (néant au 31 décembre 2007). 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 2008 était de 292 \$ (néant au 31 décembre 2007).

En 2008, la FPI acquies un immeuble productif de revenu auprès d'entités sous le contrôle de certains des fiduciaires de la FPI pour un prix d'achat total de 1 500 \$.

Les opérations dont il est question ci-dessus ont été effectuées dans le cours normal des activités et ont été mesurées au montant de l'échange, c'est-à-dire le montant de la contrepartie dont il a été convenu entre les apparentés.

18. Impôts futurs

La FPI est actuellement admissible à titre de 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. Aux fins de la présentation des états financiers, le droit à la déduction fiscale des distributions de la FPI était traité comme une exception puisque la FPI distribuait, et s'était engagée à continuer de distribuer, la totalité de son bénéfice imposable à ses porteurs de parts. Par conséquent, la FPI n'inscrivait aucune charge d'impôts sur le bénéfice ni aucun actif ou passif d'impôts futurs.

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

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 dans le 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 devraient généralement pas être assujetties à l'impôt.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

18. Impôts futurs (suite)

Les nouvelles règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux « fiducies de placement immobilier » qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leur bénéficiaire (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 à l'égard des actifs et du 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^{er} 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, depuis le 1^{er} janvier 2007, sous réserve de la capacité de la FPI de répondre aux conditions relatives aux FPI, la FPI est 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'engendrera 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. Certaines modifications techniques à la définition des EIPD visant à exclure certaines filiales intermédiaires d'une EIPD qui répondent à certains critères relatifs à la participation ont été votées le 12 mars 2009.

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

	31 décembre 2008	31 décembre 2007
Actifs (passifs) d'impôts futurs		
Immeubles productifs de revenu, autres actifs et passifs incorporels	10 654 \$	8 395 \$
Frais d'émission de parts	2 679	4 282
Autres	(2 206)	(1 168)
Actifs d'impôts futurs	11 127 \$	11 509 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

18. Impôts futurs (suite)

Le rapprochement des impôts sur le bénéfice prévus et établis en fonction des taux prévus par la loi et du (recouvrement) ou de la charge d'impôts qui a été constaté, compte tenu des activités abandonnées, est présenté ci-dessous :

	31 décembre 2008	31 décembre 2007
Charge (recouvrement) d'impôts calculés au taux prévu par la loi au Canada de 30,45 % (35,12 % en 2007) applicable à la FPI	(1 820)\$	(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	173	365
Accroissement de la composante passif des débetures convertibles	378	497
Autres écarts permanents	5	(15)
Réduction des impôts futurs par suite des modifications des taux d'imposition	1 453	1 292
Autres	359	–
Charge (recouvrement) d'impôts futurs	548 \$	(10 394)\$

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 FPI demeure éventuellement responsable des obligations de ses associés dans certaines copropriétés. La direction est d'avis que les copropriétés disposent d'actifs suffisants pour remplir de telles obligations. La quote-part de la FPI dans ces copropriétés s'établit entre 38 % et 85 %, tel qu'il est indiqué sommairement ci-dessous :

	31 décembre 2008	31 décembre 2007
Actif	69 068 \$	72 871 \$
Passif	70 708	73 232

	31 décembre	
	2008	2007
Produits	11 200	5 511
Charges	10 039	5 872
Bénéfice (perte) d'exploitation découlant des immeubles	1 161	(361)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	1 382	1 107
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(378)	(22 247)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	(1 343)	21 897

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

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 se rapportant aux débetures convertibles n'ont pas été attribués à ces catégories.

	Exercice terminé le 31 décembre 2008				
	Commerces de détail	Bureaux	Immeubles industriels	FPI	Total
Produits	49 678 \$	77 627 \$	15 090 \$	581 \$	142 976 \$
Charges d'exploitation des immeubles	14 289	26 418	4 538	–	45 245
	35 389	51 209	10 552	581	97 731
Intérêts	12 577	18 608	3 790	6 072	41 047
Charges du siège social	–	–	–	4 969	4 969
Amortissement	19 677	30 581	7 834	47	58 139
Gain non réalisé sur les dérivés sur marchandises	–	–	–	(223)	(223)
	32 254	49 189	11 624	10 865	103 932
	3 135	2 020	(1 072)	(10 284)	(6 201)
Charge d'impôts futurs	–	–	–	(457)	(457)
Participation sans contrôle	–	–	–	(247)	(247)
Bénéfice découlant des activités abandonnées	–	312	(197)	–	115
Bénéfice (perte) de l'exercice	3 135 \$	2 332 \$	(1 269) \$	(10 988) \$	(6 790) \$
Total de l'actif	420 084 \$	654 553 \$	147 113 \$	22 536 \$	1 244 286 \$

	Exercice terminé le 31 décembre 2007				
	Commerces de détail	Bureaux	Immeubles industriels	FPI	Total
Produits	33 067 \$	55 449 \$	7 118 \$	2 074 \$	97 708 \$
Charges d'exploitation des immeubles	9 669	19 644	1 738	–	31 051
	23 398	35 805	5 380	2 074	66 657
Intérêts	8 702	12 323	1 883	5 014	27 922
Charges du siège social	–	–	–	4 798	4 798
Amortissement	13 759	22 810	3 943	45	40 557
	22 461	35 133	5 826	9 857	73 277
	937	672	(446)	(7 783)	(6 620)
Recouvrement d'impôts futurs	–	–	–	10 833	10 833
Perte découlant des activités abandonnées	2 511	(567)	–	–	1 944
Bénéfice (perte) de l'exercice	3 448 \$	105 \$	(446) \$	3 050 \$	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

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

21. Bénéfice provenant des activités abandonnées

La FPI a conclu une convention inconditionnelle visant la vente de deux immeubles de bureaux à Calgary, en Alberta, soit Airways Business Plaza et Glenmore Commerce Court. Les immeubles seront vendus pour une somme totale de 24 900 \$ qui sera réglée par le transfert d'emprunts hypothécaires et une contrepartie en espèces, dont une tranche de 10 000 \$ avait déjà été reçue le 31 décembre 2008. La vente entraînera un gain estimatif de 6 400 \$. À l'origine, la conclusion de la vente était prévue pour le troisième trimestre de 2008; elle a toutefois été reportée au premier trimestre de 2009. En 2008, la FPI a vendu une partie d'un immeuble productif de revenu, ce qui a engendré une perte de 197 \$. En 2007, la FPI a vendu un immeuble productif de revenu et réalisé un gain de 2 511 \$. Les résultats d'exploitation de ces immeubles sont présentés séparément dans le tableau ci-dessous :

	Exercices terminés les 31 décembre	
	2008	2007
Produits	3 200 \$	1 551 \$
Charges d'exploitation des immeubles	1 512	739
	1 688	812
Intérêts	563	272
Amortissement	704	668
Bénéfice net (perte) provenant des immeubles	421	(128)
Gain (perte) à la cession d'immeubles productifs de revenu	(197)	2 511
(Charge) recouvrement d'impôts futurs (note 18)	(91)	(439)
Participation sans contrôle (note 13)	(18)	–
Bénéfice provenant des activités abandonnées	115 \$	1 944 \$

22. Engagements et garanties

a) Lettres de crédit

Au 31 décembre 2008, la FPI avait émis des lettres de crédit se chiffrant à 2 215 \$ (1 700 \$ au 31 décembre 2007).

b) Garantie

AXPL 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 2008 se chiffrait à 1 649 \$ (1 709 \$ au 31 décembre 2007) et sa durée moyenne pondérée résiduelle était de 1,8 an (2,8 ans au 31 décembre 2007). 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

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

23. Gestion du capital

Les objectifs de la FPI en matière de gestion de capital consistent à préserver sa capacité de poursuivre son exploitation et de générer un rendement suffisant pour assurer aux porteurs de parts des distributions en espèces stables. La FPI définit son capital comme étant la dette bancaire, les emprunts hypothécaires et autres emprunts, les débetures convertibles, la participation sans contrôle et les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.

La déclaration de fiducie de la FPI permet à cette dernière d'avoir recours à l'endettement pour autant que le niveau d'endettement total, compte tenu de la dette contractée ou prise en charge (telle qu'elle est définie dans la déclaration de fiducie), ne soit pas supérieur à 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. La valeur comptable brute, qui est définie dans la déclaration de fiducie, correspond à la valeur comptable consolidée des actifs de la FPI, majorée du montant de l'amortissement cumulé inscrit dans les livres de la FPI et majorée du montant de tout passif d'impôts futurs découlant de toute acquisition indirecte, calculés selon les principes comptables généralement reconnus. Au 31 décembre 2008, le ratio de l'endettement sur la valeur comptable brute se chiffrait à 51,6 % (49,2 % au 31 décembre 2007), ce qui est conforme aux exigences énoncées dans la déclaration de fiducie et respecte les objectifs de la FPI.

En plus de la clause présentée dans la déclaration de fiducie, la FPI doit, aux fins de la facilité de crédit (note 12), maintenir un ratio de l'endettement sur la valeur comptable brute de 70 %, un ratio de couverture du service de la dette d'au moins 1,4 et un seuil minimal de capitaux propres attribuables aux porteurs de parts de 275 000 \$. Au 31 décembre 2008, la FPI se conformait aux exigences précitées.

Les prêteurs hypothécaires de la FPI ont aussi imposé des limites minimales pour les ratios de couverture du service de la dette. La FPI surveille ces ratios et se conforme aux exigences.

Le total du capital sous gestion de la FPI est présenté dans le tableau ci-dessous :

	31 décembre 2008	31 décembre 2007
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	676 369 \$	612 996 \$
Débetures convertibles	44 906	52 732
Dette bancaire	32 500	–
Total de la dette	753 775	665 728
Participation sans contrôle	10 258	10 182
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	359 136	385 500
	1 123 169 \$	1 061 410 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers condolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

24. 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 marché

a) 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 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 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. Au 31 décembre 2008, la FPI était partie à 45 396 \$ d'emprunts à taux variable, y compris l'encours de la dette bancaire.

b) Autre risque de prix

La FPI conclut sur une base régulière des opérations sur dérivés liées à des éléments non financiers, principalement des contrats portant sur du gaz naturel et de l'électricité, afin de gérer le risque découlant des fluctuations de prix de ces marchandises.

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. La provision pour créances douteuses s'élevait à 336 \$ au 31 décembre 2008 et à 154 \$ au 31 décembre 2007. La qualité du crédit relative au montant des loyers et des autres créanciers est considérée être adéquate.

La FPI est aussi exposée au risque de crédit en tant que porteur d'effets à recevoir. La direction réduit ce risque en effectuant des évaluations de crédit appropriées et des contrôles diligents connexes à l'égard des emprunteurs.

iii) Risque d'illiquidité

Le risque d'illiquidité est le risque que la FPI ne puisse honorer ses obligations financières lorsqu'elles arrivent à échéance. La FPI gère ses liquidités en maintenant un niveau adéquat de trésorerie et en ayant accès à des marges de crédit suffisantes. De plus, la FPI surveille et révisé continuellement ses flux de trésorerie actuels et futurs.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers condolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

24. Gestion des risques et juste valeur (suite)

a) Gestion des risques (suite)

iii) Risque d'illiquidité (suite)

Le tableau ci-dessous présente les échéances estimatives des emprunts hypothécaires, des autres emprunts, de la dette bancaire et des débetures convertibles de la FPI, les débetures convertibles étant présentées à leur valeur nominale.

	Total	Moins de un an	De un an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire	710 466 \$	91 754 \$	140 203 \$	228 354 \$	250 155 \$
Débetures convertibles	52 853	–	2 933	29 920	20 000
	763 319 \$	91 754 \$	143 136 \$	258 274 \$	270 155 \$

b) Juste valeur

La juste valeur des loyers et autres débiteurs, des créditeurs et autres passifs ainsi que de la dette bancaire 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 2008 a été estimée à 29 203 \$ (30 530 \$ au 31 décembre 2007), alors que la valeur comptable s'est établie à 28 830 \$ (30 494 \$ au 31 décembre 2007).

La juste valeur des emprunts hypothécaires et autres emprunts 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 au 31 décembre 2008 a été estimée à 675 918 \$ (607 981 \$ au 31 décembre 2007), alors que la valeur comptable s'est établie à 676 369 \$ (612 996 \$ au 31 décembre 2007).

Au 31 décembre 2008, la juste valeur des débetures convertibles de la FPI s'élevait à 39 867 \$ (66 072 \$ au 31 décembre 2007), alors que la valeur nominale se chiffrait à 52 853 \$ (63 952 \$ au 31 décembre 2007). La juste valeur est établie en fonction du prix de marché des débetures 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.

Au 31 décembre 2008, la FPI avait conclu des contrats portant sur du gaz naturel et de l'électricité ayant une juste valeur de 223 \$.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007

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

25. Modifications futures des conventions comptables

L'ICCA a publié une nouvelle norme comptable, le chapitre 3064, intitulé « Écarts d'acquisition et actifs incorporels ». Elle précise que les coûts ne peuvent être capitalisés que lorsqu'ils se rapportent à un élément qui répond à la définition d'un actif. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme sur ses états financiers consolidés. Le chapitre 1000, « Fondements conceptuels des états financiers », a aussi été modifié pour qu'il soit cohérent par rapport à cette nouvelle norme. Les nouvelles normes et les normes modifiées prendront effet au premier trimestre de 2009 pour la FPI.

En février 2008, le Conseil des normes comptables du Canada (le « CNC ») a confirmé que l'adoption des Normes internationales d'information financière (« IFRS ») entrerait en vigueur pour les périodes intermédiaires ou annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2011 pour toutes les entreprises canadiennes à but lucratif ayant une obligation de rendre des comptes. Les IFRS remplaceront les PCGR du Canada existants pour ces entreprises. Celles-ci seront également tenues de présenter des informations correspondantes selon les IFRS pour l'exercice précédent. Ces nouvelles normes prendront effet à compter du premier trimestre de 2011 pour la FPI.

La direction de la FPI évalue actuellement l'incidence éventuelle des IFRS sur les états financiers consolidés. Il s'agit d'un processus continu puisque le Conseil des normes comptables internationales et le CNC publient de nouvelles normes et recommandations. Les résultats financiers et la situation financière consolidés de la FPI tels qu'ils sont présentés dans les états financiers dressés selon les PCGR pourraient différer de manière importante de ceux présentés dans les états financiers présentés conformément aux IFRS.

26. Événements postérieurs à la date du bilan

La FPI a conclu une convention inconditionnelle relative à la vente de l'immeuble Plainsman pour un produit de 8 050 \$. La FPI prévoit que la vente sera conclue le 31 mars 2009 et qu'elle sera réglée au moyen de la prise en charge d'un financement hypothécaire existant et d'une contrepartie en espèces. La valeur comptable de l'actif cédé s'est établie à 7 465 \$.

La FPI a conclu le refinancement de l'emprunt hypothécaire relatif à Sunridge Home Outfitters. L'emprunt hypothécaire s'élève à 6 500 \$, il porte intérêt à 4,65 % et il est assorti d'une échéance de 3 ans. Il remplace l'emprunt hypothécaire précédent qui se chiffrait à 5 134 \$ et portait intérêt à 6,176 %.

27. Chiffres comparatifs

Certains chiffres comparatifs de 2007 ont été reclassés pour qu'ils soient conformes à la présentation des états financiers adoptée en 2008.