



WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États financiers consolidés
31 décembre 2007 et 2006



SCARROW & DONALD s.r.l.
COMPTABLES AGRÉÉS
100 - Cinq, rue Donald
Winnipeg (Manitoba) R3L 2T4
Téléphone : 204-982-9800
Télécopieur : 204-474-2886
www.scarrowdonald.mb.ca

Le 19 mars 2008

RAPPORT DES VÉRIFICATEURS

Aux porteurs de parts du Whiterock Real Estate Investment Trust

Nous avons vérifié les bilans consolidés de Whiterock Real Estate Investment Trust aux 31 décembre 2007 et 2006, ainsi que les états consolidés des résultats et du résultat étendu, des capitaux propres et des flux de trésorerie pour les exercices terminés à ces dates. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction du Fonds. 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 du Fonds aux 31 décembre 2007 et 2006 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés à ces dates selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

Scarrow & Donald LLP

Comptables agréés
Winnipeg, Canada

En ce qui concerne les présents états financiers consolidés, ainsi que leur rédaction et les opinions que nous avons exprimées, le cas échéant, nous acceptons et assumons la responsabilité seulement envers les destinataires du présent document, comme en atteste notre lettre de mission.

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
BILANS CONSOLIDÉS

| | Note | Au 31 décembre | |
|--|------|--------------------|-------------------|
| | | 2007 | 2006 |
| Actif | | | |
| Propriétés productives | 3 | 314 128 715 | \$ 339 543 719 \$ |
| Frais reportés | 4 | 15 137 436 | 17 599 205 |
| Actifs incorporels | 5 | 17 117 794 | 22 844 369 |
| | | 346 383 945 | 379 987 293 |
| Autres actifs | 6 | 4 496 522 | 9 685 146 |
| Trésorerie | | 4 152 370 | 9 298 240 |
| Impôts futurs | 20 | 140 000 | - |
| | | 355 172 837 | \$ 398 970 679 \$ |
| Passif et capitaux propres | | | |
| Emprunts hypothécaires et facilité d'acquisition | 7 | 224 598 967 | \$ 250 885 884 \$ |
| Créditeurs et frais courus | 8 | 12 204 780 | 18 938 601 |
| Débiteures convertibles | 9 | 43 507 560 | 48 893 755 |
| | | 280 311 307 | 318 718 240 |
| Capitaux propres | | 74 861 530 | 80 252 439 |
| | | 355 172 837 | \$ 398 970 679 \$ |

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

Au nom du Conseil des fiduciaires

« Jason Underwood »
Fiduciaire

« Paul Simcox »
Fiduciaire

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ÉTATS CONSOLIDÉS DES RÉSULTATS ET DU RÉSULTAT ÉTENDU

| | Note | Exercices terminés les 31 décembre | |
|---|------|------------------------------------|--------------------------|
| | | 2007 | 2006 |
| Produits | | | |
| Loyers tirés des propriétés productives | 13 | 48 348 911 | \$ 28 337 434 |
| Intérêts créditeurs | | 504 978 | 654 865 |
| | | 48 853 889 | 28 992 299 |
| Charges | | | |
| Frais d'exploitation des propriétés productives | | 19 079 309 | 10 107 925 |
| Intérêts | 14 | 16 859 466 | 11 752 248 |
| Frais généraux et administratifs | 15 | 2 201 395 | 2 611 678 |
| Amortissement | 16 | 11 666 297 | 6 906 219 |
| | | 49 806 467 | 31 378 070 |
| Bénéfice (perte) avant autres postes | | (952 578) | (2 385 771) |
| Contrats de gestion d'actifs et de services de conseil de gestion | 17 | - | (3 703 112) |
| Coûts pour opportunités stratégiques | 18 | (2 229 290) | - |
| Perte sur rachat de débentures | 19 | - | (690 838) |
| Impôts futurs | 20 | 140 000 | - |
| Bénéfice (perte) résultant d'activités poursuivies | | (3 041 868) | (6 779 721) |
| Bénéfice résultant d'activités abandonnées | 21 | 341 808 | 308 453 |
| Gain sur cession de propriété | 21 | 3 514 785 | - |
| Bénéfice net (perte nette) et résultat étendu | | 814 725 | \$ (6 471 268) \$ |
| Bénéfice net (perte nette) par part de base | 22 | | |
| Activités poursuivies | | (0,30) \$ | (0,98) \$ |
| Activités abandonnées | | 0,38 \$ | 0,04 \$ |
| Bénéfice net (perte nette) par part | | 0,08 \$ | (0,94) \$ |
| Bénéfice net (perte nette) par part dilué | 22 | | |
| Activités poursuivies | | (0,30) \$ | (0,98) \$ |
| Activités abandonnées | | 0,38 \$ | 0,04 \$ |
| Bénéfice net (perte nette) par part | | 0,08 \$ | (0,94) \$ |

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ÉTATS CONSOLIDÉS DES CAPITAUX PROPRES

| | Note | Exercices terminés les 31 décembre | |
|---|------|------------------------------------|------------------|
| | | 2007 | 2006 |
| Parts du Fonds | 10 | | |
| Solde au début | | 94 226 033 | \$ 39 401 889 \$ |
| Émission de parts du Fonds | | 5 438 307 | 58 370 050 |
| Valeur des options d'achat sur parts levées | | 83 355 | 64 506 |
| Valeur des bons de souscription levés | | 5 220 | 70 180 |
| Valeur des options d'achats sur parts échues | | 76 873 | - |
| Frais d'émission de parts | | (258 010) | (3 680 592) |
| Solde fin de la période | | 99 571 778 | 94 226 033 |
| Options d'achat de parts | 11 | | |
| Solde au début | | 840 738 | 499 299 |
| Valeur des options d'achat sur parts levées | | (83 355) | (64 506) |
| Valeur des options d'achat sur parts acquises | | 107 128 | 440 470 |
| Valeur des options d'achats sur parts annulées ou échues | | (108 299) | (34 525) |
| Solde à la fin | | 756 212 | 840 738 |
| Bons de souscription | 12 | | |
| Solde au début | | 320 020 | 75 400 |
| Valeur des bons de souscription émis | | - | 314 800 |
| Valeur des bons de souscription levés | | (5 220) | (70 180) |
| Solde à la fin | | 314 800 | 320 020 |
| Composante capitaux propres des débetures convertibles | 9 | | |
| Solde au début | | 2 335 991 | 1 019 747 |
| Composante capitaux propres des débetures convertibles émises | | - | 1 547 129 |
| Composante capitaux propres des débetures convertibles converties | | (203 366) | (13 806) |
| Composante capitaux propres des débetures convertibles rachetées | | - | (217 079) |
| Solde à la fin | | 2 132 625 | 2 335 991 |
| Gains cumulatifs et gains cumulatifs étendus | | | |
| Solde au début | | (7 509 446) | (660 953) |
| Rachat de débetures convertibles | 19 | - | (377 225) |
| Coût du passage pour s'adapter aux nouvelles conventions comptables | 2 | 65 150 | - |
| Bénéfice net (perte nette) | | 814 725 | (6 471 268) |
| Solde à la fin | | (6 629 571) | (7 509 446) |
| Distributions cumulées aux porteurs de parts | | | |
| Solde au début | | (9 960 897) | (2 117 347) |
| Distributions aux porteurs de parts (trésorerie et parts) | | (11 323 417) | (7 843 550) |
| Solde à la fin | | (21 284 314) | (9 960 897) |
| Total Des Capitaux Propres | | 74 861 530 | \$ 80 252 439 \$ |
| Parts Émises et en Circulation | 10 | 10 385 274 | 9 869 877 |

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

| | Note | Exercices terminés les 31 décembre | |
|---|------|------------------------------------|-------------------|
| | | 2007 | 2006 |
| Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation | | | |
| Bénéfice (perte) résultant d'activités poursuivies | | (3 041 868) | \$ (6 779 721) \$ |
| Éléments hors trésorerie | | | |
| Amortissement | 16 | 11 666 297 | 6 906 219 |
| Amortissement des frais financiers reportés | | | |
| - emprunts hypothécaires | | 221 767 | 199 761 |
| - facilité d'acquisition | | 499 642 | 181 574 |
| - débetures convertibles | | 519 929 | 459 589 |
| Taux d'intérêt implicite en excédent du taux d'intérêt nominal - débetures convertibles | | 398 967 | 215 969 |
| Perte sur rachat de débetures | | - | 690 838 |
| Charges de rémunération hors trésorerie | 15 | 75 702 | 162 595 |
| Honoraires pour services de conseil de gestion hors trésorerie | 15 | - | 710 948 |
| Contrats pour gestion d'actifs et services de conseil de gestion hors trésorerie | 17 | - | 3 500 000 |
| Revenus différés | | (36 843) | (39 414) |
| Impôts futurs | | (140 000) | - |
| Produits de location à recevoir constatés selon la méthode linéaire | | (1 384 481) | (652 534) |
| Amortissement des baux supérieurs et inférieurs au marché | | (1 341 086) | (1 331 054) |
| | | 7 438 026 | 4 224 770 |
| Variation des éléments hors trésorerie relatifs à l'exploitation | | (1 407 865) | 4 080 035 |
| | | 6 030 161 | 8 304 805 |
| Flux de trésorerie liés aux activités de financement | | | |
| Versements échelonnés de capital sur les emprunts hypothécaires | | (2 731 232) | (1 656 672) |
| Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires échus | | (10 663 400) | - |
| Produit du financement par emprunts hypothécaires (net des coûts de transaction) | | 13 169 034 | 13 512 847 |
| Produit du financement par débetures convertibles (net des coûts de transaction) | | - | 33 396 960 |
| Rachat des débetures convertibles | | - | (8 775 000) |
| Tirage sur les facilités d'acquisition (net des coûts de transaction) | | 4 174 044 | 38 349 989 |
| Remboursement de la facilité d'acquisition | | (7 800 000) | (35 000 000) |
| Émission de parts | 10 | 362 625 | 49 355 087 |
| Frais de financement par emprunts hypothécaires | | - | - |
| Frais de financement de la facilité d'acquisition | | - | - |
| Frais d'émission de débetures convertibles | | - | - |
| Frais d'émission de parts | | (22 315) | (3 382 401) |
| Distributions aux porteurs de parts | | (10 782 405) | (7 483 099) |
| | | (14 293 649) | 78 317 711 |

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE *suite*

| | Note | Exercices terminés les 31 décembre | |
|--|------|------------------------------------|----------------------|
| | | 2007 | 2006 |
| Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement | | | |
| Propriétés productives acquises | 3 | (14 795 781) \$ | (83 913 682) \$ |
| Paiement de la retenue à l'achat | 3 | (503 538) | (2 574 918) |
| Coûts de location et dépenses en immobilisations | | (1 183 389) | (4 379 218) |
| Mobilier et équipement | | (50 981) | (261 812) |
| | | (16 533 689) | (91 129 630) |
| Variation nette de la trésorerie – activités poursuivies | | (24 797 177) | (4 507 114) |
| Variation nette de la trésorerie – activités abandonnées | 21 | 19 651 307 | (15 476 369) |
| Trésorerie au début | | 9 298 240 | 29 281 723 |
| Trésorerie à la fin | | 4 152 370 \$ | 9 298 240 \$ |
| Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie | | | |
| Intérêts payés en espèces | 14 | 15 946 363 \$ | 10 856 939 \$ |

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

**WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AUX 31 DÉCEMBRE 2007 ET 2006**

1. Organisation et base de présentation

Whiterock Real Estate Investment Trust (« Whiterock ou la fiducie ») est un Fonds de placement immobilier qui a été créé en vertu d'une déclaration de fiducie le 17 mai 2005. Les conventions comptables et les normes de présentation de l'information financière de la société ont été préparées conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada. Les principales conventions comptables de la société sont les suivantes :

2. Principales conventions comptables

Principes de consolidation

Les présents états financiers sont l'expression des résultats de Whiterock, ainsi que de ceux de sa fiducie en propriété exclusive, soit WR Trust, et de ses filiales en propriété exclusive (collectivement, le « Fonds »). Le Fonds acquiert, détient et gère, de manière stratégique, des propriétés à bureaux, industrielles et commerciales productives, et ce, dans certains marchés canadiens choisis.

Propriétés productives

Les propriétés productives sont comptabilisées au prix coûtant moins l'amortissement cumulé. Au cas où la valeur comptable d'une propriété productive se révélerait douteuse, une analyse de récupération sera effectuée en fonction de l'estimation des flux de trésorerie non actualisés devant provenir de la propriété productive. Si l'analyse révèle qu'il est impossible de récupérer la valeur comptable à partir des flux de trésorerie futurs, la valeur de la propriété productive est donc réduite à sa juste valeur estimative, et une perte de valeur est constatée.

Conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada, le prix d'acquisition des propriétés détenues est réparti entre le terrain, les immeubles et les améliorations, les frais de location reportés et les actifs incorporels comme les frais de montage associés aux baux déjà conclus, la valeur des baux supérieurs ou inférieurs au marché et la valeur des rapports avec les locataires. La répartition du prix d'acquisition est généralement effectuée selon les critères suivants :

- Le terrain est comptabilisé à la juste valeur estimative.
- Les immeubles et les améliorations sont comptabilisés au coût de remplacement basé sur les frais de construction estimatifs courants pour des immeubles dont l'âge et la catégorie sont similaires.
- Les frais de location reportés, qui comprennent les améliorations locatives, sont comptabilisés selon les allocations estimatives courantes accordées aux locataires.
- Les frais de montage associés aux baux sont déterminés en fonction des coûts estimatifs qu'il faudrait engager pour mettre en place ces baux aux mêmes modalités. Ces frais comprennent les commissions de location, les pertes de loyer et les recouvrements de frais d'exploitation au cours de la période restante estimative du bail.
- La valeur des baux déjà conclus et comportant des taux inférieurs et supérieurs au marché est déterminée en fonction de la valeur actualisée de l'écart entre les loyers à payer en vertu des baux déjà conclus et les loyers estimatifs aux taux du marché.

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS *suite*

- La valeur des rapports avec les locataires est fonction des coûts nets qui n'auront pas à être engagés si les locataires renouvellent leurs baux à l'échéance. Cette valeur est ajustée selon la probabilité que les locataires renouvellent leurs baux.
- La juste valeur de la dette prise en charge à l'acquisition est déterminée, en se fondant sur les taux d'intérêt sur le marché.
- Tout écart entre la juste valeur estimative des actifs acquis et des dettes prises en charge et le prix d'acquisition de la propriété est réparti proportionnellement entre l'immeuble et les améliorations, les frais de montage et la valeur des rapports avec les locataires.

Frais reportés

Les frais de montage associés aux baux des locataires pour ce qui est des baux déjà conclus au moment de l'acquisition de propriétés productives sont compris dans les frais reportés. Les frais reportés comprennent également les frais de location.

Actifs incorporels et passifs

Les frais de montage, les frais afférents aux rapports avec les locataires et la valeur des baux comportant des taux inférieurs ou supérieurs au marché sont compris dans les actifs incorporels, ainsi que dans les créateurs et frais courus.

Débetures convertibles

Les débetures convertibles du Fonds sont classées selon leurs composantes « passif » et « capitaux propres ». La composante « capitaux propres » représente la valeur estimative des droits de conversion des porteurs.

Options d'achat de parts et bons de souscription

Le Fonds possède un régime d'options d'achat de parts pour les dirigeants, les employés et les fiduciaires. La méthode comptable fondée sur la juste valeur est appliquée à toute rémunération avec des parts. Les charges de rémunération pour les attributions d'options à titre de rémunération sont comptabilisées lorsque les options d'achat de parts sont octroyées pendant les périodes d'acquisition de droits. La juste valeur des options d'achat de parts et des bons de souscription octroyés est estimée à la date de l'octroi selon la méthode d'évaluation des options de Black-Scholes. À la levée des options d'achat de parts, la contrepartie reçue et le montant couru des options d'achat de parts y afférent sont crédités aux parts du Fonds. Les attributions d'options d'achat de parts et les bons de souscription liés aux placements privés ou aux placements publics des parts sont traités comme des frais d'émission de parts.

Comptabilisation des produits

Les loyers sont considérés comme des produits pendant la durée des contrats de bail connexes. Les produits de location provenant des baux, avec les augmentations de loyers à caractère contractuel, sont constatés selon la méthode linéaire pendant la durée des baux respectifs. Les récupérations auprès des locataires pour les frais d'exploitation des propriétés sont comptabilisées à titre de produits pendant la période où les frais applicables sont engagés.

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS *suite*

Amortissement

Les immeubles et les améliorations sont amortis suivant la méthode de l'amortissement linéaire sur leur durée de vie utile estimative qui ne doit pas excéder 40 ans. Les incitations à la location et les frais de location sont reportés et amortis sur la durée des baux respectifs selon la méthode linéaire. Les frais de montage, les coûts liés aux relations avec les locataires et la valeur des baux comportant des taux inférieurs ou supérieurs à ceux du marché sont amortis sur la durée restante des baux en question des locataires. Le mobilier et l'équipement sont amortis selon la méthode linéaire sur cinq ans.

Frais de financement

Les frais engagés pour garantir le financement par emprunts hypothécaires, facilités ou par débentures convertibles sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode des intérêts effectifs et sont compensés contre l'emprunt hypothécaire, la facilité ou la débenture convertible reliés à ces frais.

Distributions

Le fonds allouent des distributions sur ses parts qui sont égales ou supérieures aux montants prévus à la déclaration de Fiducie. Comme prévu à cette déclaration, le Fonds distribuera pour chacun des exercices fiscaux un montant égal au plus élevé de : (i) 85 % de son bénéfice distribuable pour l'exercice fiscal en question; et (ii) un montant du bénéfice net et des gains en capital nets réalisés par le Fonds pour cet exercice fiscal en question puisqu'il est nécessaire d'assurer que le Fonds ne sera pas assujéti à l'impôt sur son bénéfice net et gains en capital nets en vertu de la Partie I de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Les distributions d'un montant de 11 323 417 \$ en 2007 (2006 – 7 843 550 \$) surpassent les deux critères énoncés plus haut. Le bénéfice distribuable désigne le bénéfice net calculé conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada, sous réserve des rajustements prévus dans la déclaration de fiducie, y compris en rajoutant l'amortissement et en excluant les gains ou les pertes réalisés à la vente de tout actif. Les frais d'intérêt sur les débentures convertibles aux fins du calcul du bénéfice distribuable sont établis d'après l'intérêt réel payable sur les débentures.

Impôt sur le revenu

Le Fonds se qualifie actuellement comme un fonds commun de placement pour les fins de l'impôt canadien. Conformément aux conditions de la déclaration de fiducie, le Fonds a l'intention de distribuer son bénéfice aux fins de l'impôt sur le revenu chaque année, de manière à éviter toute charge fiscale aux termes de la Partie I de la *Loi de l'impôt sur le revenu (Canada)*. Il n'est donc pas nécessaire d'avoir une provision au titre de l'impôt sur le revenu de l'exploitation du Fonds.

Les impôts futurs sont comptabilisés en utilisant la méthode du passif fiscal. Par cette méthode, le Fonds enregistre les actifs ou les passifs des impôts futurs en se servant des écarts temporaires, des périodes sur lesquelles ces écarts se renversent en tenant compte des taux en vigueur lors du renversement des écarts (note 20).

Bénéfice net par part

Les montants par part sont calculés d'après le nombre moyen pondéré de parts en circulation pendant l'exercice. L'effet de dilution sur les montants par part qui découle des options d'achat de parts en circulation et des bons de souscription est calculé selon la méthode du rachat d'actions. D'après cette méthode, le nombre moyen pondéré dilué de parts est calculé en supposant que le produit généré par la levée des options d'achat de parts en circulation et des bons de souscription sert à acheter les parts de Whiterock au prix moyen du marché pour la période.

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS *suite*

Utilisation des estimations

Pour préparer les états financiers conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada, la direction doit faire des estimations et élaborer des hypothèses qui touchent les montants présentés relatifs aux éléments d'actif et de passif et la présentation d'éléments d'actif et de passif éventuels à la date des états financiers, ainsi que les montants déclarés à l'égard des produits et des charges durant l'exercice visé. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations et, à mesure que les rajustements deviennent nécessaires, ils sont déclarés aux résultats pour la période pendant laquelle les rajustements ont été connus.

Entités à détenteurs de droits variables

La Note d'Orientation concernant la comptabilité NOC-15 de l'ICCA « Consolidation des entités à détenteurs de droits variables » requiert une évaluation quant au contrôle de l'entité se faisant par les intérêts financiers plutôt que par le contrôle des voix et, si tel est le cas, l'obligation de consolider l'entité aux résultats financiers. Whiterock a examiné ses intérêts, en particulier ses copropriétés, et elle a établi qu'il ne s'agit pas de droits variables; en conséquence, ils sont enregistrés selon la méthode de la consolidation proportionnelle aux états financiers.

Modifications aux principales conventions comptables

L'Institut canadien des comptables agréés (« ICCA ») a émis trois nouvelles normes : Résultat étendu - chapitre 1530 du Manuel, Instruments financiers - comptabilisation et évaluation - chapitre 3855 du Manuel et Couvertures - chapitre 3865 du Manuel, qui ont été adoptées par le Fonds, le 1^{er} janvier 2007.

(i) Résultat étendu, chapitre 1530 du Manuel de l'ICCA

Cette norme prévoit que la nouvelle information sur les autres éléments du résultat étendu soit incluse dans les états financiers consolidés. Les autres éléments du résultat étendu incluent généralement les gains et les pertes non réalisés sur des actifs financiers classés comme étant disponibles à la vente, des ajustements de change non réalisés nets de couverture découlant d'un établissement étranger autonome et les changements dans la juste valeur de la part effective des instruments de couverture des flux de trésorerie. Les états financiers consolidés du Fonds comprennent un état des résultats consolidé et de revenu étendu tandis que le montant cumulatif et le cumul des autres éléments du résultat étendu sont communiqués dans l'état de la variation des capitaux propres.

(ii) Instruments financiers – comptabilisation et évaluation, chapitre 3855 du Manuel de l'ICCA

Cette norme offre une directive sur la comptabilisation et l'évaluation de l'actif financier, du passif financier et des dérivés non financiers. Tous les instruments financiers doivent être mesurés à la juste valeur à la comptabilisation initiale, sauf pour certaines opérations entre apparentés. L'évaluation dans les périodes subséquentes dépend de la façon dont a été classé l'instrument financier comme étant détenu à des fins de transaction, disponible à la vente, détenu jusqu'à son échéance, prêts et créances ou autre passif.

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS *suite*

L'actif financier et le passif financier classés comme étant détenus à des fins de transaction sont évalués à la juste valeur et les gains et les pertes comptabilisés en résultat net. L'actif financier classé comme étant détenu jusqu'à son échéance, les prêts et créances et le passif financier (sauf pour celui qui est détenu à des fins de transaction) sont évalués sur la base du coût après amortissement en utilisant la méthode d'amortissement du taux d'intérêt effectif. L'actif financier disponible à la vente est évalué à la juste valeur avec les gains et les pertes non réalisés comptabilisés dans les autres éléments du résultat étendu. Les placements en titres de capitaux propres classés comme étant disponibles à la vente qui ne sont pas négociés sur un marché actif sont évalués au coût. Les produits dérivés sont comptabilisés au bilan à la juste valeur, y compris les produits dérivés qui sont incorporés dans un instrument financier ou dans un autre contrat mais qui ne sont pas étroitement liés à l'instrument ou au contrat financier hôte respectivement. Les changements dans les justes valeurs des instruments dérivés sont comptabilisés dans le bénéfice net, sauf pour les produits dérivés qui sont désignés comme des couvertures de flux de trésorerie, auquel cas le changement dans la juste valeur pour la partie effective de ces relations de couverture doit être comptabilisé dans les autres éléments du résultat étendu.

La norme permet au Fonds de désigner tout instrument financier dont la juste valeur peut être évaluée de manière fiable comme étant détenu à des fins de transaction à la comptabilisation initiale ou à l'adoption de la norme, même si cet instrument ne répond pas autrement à la définition de « détenu à des fins de transaction » prévue au chapitre 3855.

La norme exclut de façon précise le chapitre 3065, Contrats de location, de la définition des instruments financiers, sauf pour les produits dérivés qui sont incorporés dans un contrat de location.

Avec l'adoption de la nouvelle norme, le Fonds a désigné la trésorerie comme étant détenue à des fins de transaction et évaluée à la juste valeur. Les comptes clients sont classés comme prêts et créances et évalués au coût après amortissement. Les emprunts hypothécaires exigibles, les débiteures convertibles, les facilités et les créditeurs, nets des frais de transactions, ont été classés comme autres passifs financiers et évalués au coût après amortissement, selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

(iii) Couvertures, chapitre 3865 du Manuel de l'ICCA

Cette norme précise les critères en vertu desquels la comptabilité de couverture est appliquée et la manière dont la comptabilisation de couverture devrait être exécutée pour chacune des stratégies de couverture autorisées, y compris les couvertures de juste valeur et les couvertures des flux de trésorerie.

Dans une relation de couverture de juste valeur, la valeur comptable du poste couvert est rajustée selon les gains ou les pertes attribuables au risque couvert et comptabilisée dans le résultat net. Les changements dans la juste valeur du poste couvert, dans la mesure où la relation de couverture est effective, comme elle est définie par la norme, sont compensés par les changements dans la juste valeur du produit dérivé de couverture. Dans une relation de couverture de flux de trésorerie, la partie effective du changement dans la juste valeur du produit dérivé de couverture est comptabilisée dans les autres éléments du résultat étendu. La partie non effective, comme elle est définie par la norme, est comptabilisée dans le résultat net. Les montants comptabilisés dans le cumul des autres éléments du résultat étendu sont reclassés dans le résultat net dans les périodes où le résultat net est touché par la dispersion des flux de trésorerie du poste couvert.

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS suite

(iv) *Incidence de l'adoption des chapitres 1530, 3855 et 3865 du Manuel de l'ICCA*

Conformément aux dispositions transitoires des normes respectives, ces changements ont été adoptés de façon rétroactive sans remise en vigueur en date du 1^{er} janvier 2007. L'incidence de ces changements sur les politiques comptables a été de modifier la méthode d'amortissement des coûts de financement reportés pour la remplacer par la méthode du taux d'intérêt effectif au lieu de l'amortissement linéaire, qui a augmenté les gains cumulatifs et les gains cumulatifs étendus de 65 150 \$ et de reclasser les coûts de financement reportés de 5 007 203 \$ qui sont passés des autres actifs pour diminuer le contrat hôte pertinent à l'intérieur de la section du passif du bilan consolidé.

Modifications à venir aux principales conventions comptables

Trois nouveaux chapitres du Manuel de l'ICCA entreront en vigueur pour l'exercice 2008 du Fonds: Informations à fournir concernant le capital, chapitre 1535; Instruments financiers - Informations à fournir, chapitre 3862, Instruments financiers - Présentation, chapitre 3863.

Le chapitre 1535 impose la communication des objectifs de l'entité, ainsi que de ses politiques et processus de gestion du capital. Les chapitres 3862 et 3863 remplacent le chapitre 3861 du Manuel de l'ICCA. Les nouveaux chapitres constituent une révision et une amélioration des exigences d'informations sur la nature et la portée des risques qui découlent des instruments financiers et la façon dont l'entité gère ces risques.

Le Fonds évalue actuellement l'incidence potentielle de ses nouvelles normes sur les états financiers consolidés pour 2008.

3. Propriétés productives

| | Au 31 décembre | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| | 2007 | 2006 |
| Terrains | 48 685 937 \$ | 43 934 455 \$ |
| Immeubles et améliorations | 276 802 909 | 256 050 374 |
| | 325 488 846 | 299 984 829 |
| Amortissement cumulé | (11 360 131) | (4 666 019) |
| | 314 128 715 | 295 318 810 |
| Activités abandonnées (note 21) | - | 44 224 909 |
| | 314 128 715 \$ | 339 543 719 \$ |

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2007, le Fonds a acheté une participation dans deux immeubles à bureaux pour un montant de 5,2 \$ millions incluant les frais de clôture, financés en partie par des hypothèques à taux fixe de 3,3 \$ millions et le solde payé à même la trésorerie. Le Fonds a également acheté une propriété industrielle pour un montant de 14,0 \$ millions incluant les frais de clôture, financés en partie par une hypothèque à taux variable de 7,5 \$ millions et le solde payé à même la trésorerie et un centre commercial pour un montant de 6,6 \$ millions incluant les frais de clôture, financé en partie par le tirage sur la facilité d'acquisition du Fonds pour un montant de 4,2 \$ millions et le solde payé à même la trésorerie. De plus, le Fonds a acheté un terrain localisé à St-Hyacinthe, Québec pour un montant de 0,2 \$ million à même la trésorerie et ce même terrain a été loué pour une période de 18 ans à un locataire existant du Fonds.

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS suite

En avril 2007, le Fonds a vendu 50 % de sa participation dans trois immeubles à bureaux pour un produit brut de disposition de 51,8 \$ millions moins les hypothèques assumées par l'acheteur totalisant 31,6 \$ millions, le tout résultant à un gain de 3,5 \$ millions (note 21). Les produits de la vente ont été utilisés à repayer totalement la facilité d'acquisition du Fonds au montant de 7,8 \$ millions (note 7).

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2006, le Fonds a acheté une participation dans sept immeubles pour un montant de 142,6 \$ millions incluant les frais de clôture, financés en partie par des hypothèques à taux fixe de 84,4 \$ millions, par un tirage sur la facilité d'acquisition (note 7) au montant de 26,6 \$ millions et 2,5 \$ millions en parts LP catégorie B. Cinq centres de vente au détail ont été également achetés pour une somme de 38,4 \$ millions incluant les frais de clôture, et ont été financés en partie par des hypothèques à taux fixe de 21,0 \$ millions. De plus, le Fonds a acheté six propriétés industrielles pour un montant de 26,4 \$ millions incluant les frais de clôture, financés en partie par des hypothèques à taux fixe de 13,1 \$ millions.

Les actifs nets acquis (activités poursuivies) et la contrepartie versée au moment de l'acquisition étaient les suivants :

| | Exercices terminés les 31 décembre | |
|--|------------------------------------|--------------------|
| | 2007 | 2006 |
| Propriétés productives | | |
| Terrains | 4 751 482 | 26 950 826 |
| Immeubles et améliorations | 20 181 072 | 159 631 651 |
| Frais reportés | | |
| Incitations à la location | 818 441 | 7 544 586 |
| Actifs incorporels | | |
| Frais de montage | 544 193 | 8 894 751 |
| Rapports avec les locataires | 333 275 | 5 650 297 |
| Loyers supérieurs au marché | - | 1 394 043 |
| Créditeurs et frais courus | | |
| Loyers inférieurs au marché | (529 144) | (2 679 573) |
| | 26 099 319 | 207 386 581 |
| | \$ | \$ |
| Contrepartie versée : | | |
| Financement par emprunts hypothécaires | | |
| - Nouvelles hypothèques | 10 800 000 | 67 112 000 |
| - Hypothèques assumées | - | 51 285 981 |
| - Parts LP catégorie B émises | - | 2 500 000 |
| Retenue à l'achat | 503 538 | 2 574 918 |
| Trésorerie et facilité d'acquisition | 14 795 781 | 83 913 682 |
| | 26 099 319 | 207 386 581 |
| | \$ | \$ |

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS suite

4. Frais reportés

| | Au 31 décembre | |
|--|--------------------|--------------------|
| | 2007 | 2006 |
| Incitations à la location sur acquisitions | 13 820 671 | 13 002 230 |
| Frais de location | 4 772 968 | 4 114 386 |
| | 18 593 639 | 17 116 616 |
| Amortissement cumulé | | |
| Incitations à la location sur acquisitions | (2 998 464) | (1 184 976) |
| Frais de location | (457 739) | (124 461) |
| | (3 456 203) | (1 309 437) |
| | 15 137 436 | 15 807 179 |
| Activités abandonnées (note 21) | - | 1 792 026 |
| | 15 137 436 | 17 599 205 |

5. Actifs incorporels

| | Au 31 décembre | |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| | 2007 | 2006 |
| Frais de montage | 12 692 254 | 12 148 061 |
| Rapports avec les locataires | 7 908 318 | 7 575 043 |
| Loyers supérieurs au marché | 1 565 218 | 1 565 218 |
| | 22 165 790 | 21 288 322 |
| Amortissement cumulé | | |
| Frais de montage | (2 670 200) | (971 660) |
| Rapports avec les locataires | (1 688 827) | (613 039) |
| Loyers supérieurs au marché | (688 969) | (158 997) |
| | (5 047 996) | (1 743 696) |
| | 17 117 794 | 19 544 626 |
| Activités abandonnées (note 21) | - | 3 299 743 |
| | 17 117 794 | 22 844 369 |

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS suite

6. Autres actifs

| | Au 31 décembre | |
|---|------------------|--------------|
| | 2007 | 2006 |
| Frais payés d'avance et autres actifs | 1 717 159 | \$ 2 700 031 |
| Propriétés sous option | 10 787 | 339 048 |
| Comptes à recevoir | 689 826 | 627 837 |
| Loyers à recevoir selon la méthode linéaire | 2 078 750 | 694 269 |
| Frais financiers reportés (note 2(iv)) | - | 5 631 616 |
| | 4 496 522 | 9 992 801 |
| Frais financiers reportés | | |
| Amortissement cumulé (note 2(iv)) | - | (863 483) |
| | 4 496 522 | 9 129 318 |
| Activités abandonnées (note 21) | - | 555 828 |
| | 4 496 522 | \$ 9 685 146 |

7. Emprunts hypothécaires et facilités

Les emprunts hypothécaires et les facilités sont garantis par les propriétés productives de loyers.

| | Au 31 décembre | |
|--|--------------------|----------------|
| | 2007 | 2006 |
| Emprunts hypothécaires – activités poursuivies | 226 332 982 | \$ 215 497 614 |
| Emprunts hypothécaires – activités abandonnées | - | 31 788 270 |
| Frais de financement reportés par les hypothèques | (2 016 987) | - |
| Amortissement cumulé | 398 254 | - |
| Passif hypothécaire - net des coûts reportés de financement | 224 714 249 | 247 285 884 |
| Facilités d'acquisition et de crédit | - | 3 600 000 |
| Frais de financement reportés sur facilités d'acquisition et de crédit | (860 766) | - |
| Amortissement cumulé | 745 484 | - |
| Facilités d'acquisition et de crédit – nettes des frais de financement reportés | (115 282) | 3 600 000 |
| | 224 598 967 | \$ 250 885 884 |

À compter du 1^{er} janvier 2007, les emprunts hypothécaires et les facilités sont comptabilisées en déduction des frais de financement reportés (note 2(iv)).

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS suite

Les composantes fixes et variables des hypothèques sont les suivantes :

| | Au 31 décembre | |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------|
| | 2007 | 2006 |
| Taux fixe | 218 832 982 \$ | 204 616 689 \$ |
| Taux variable | 7 500 000 | 10 880 925 |
| | 226 332 982 | 215 497 614 |
| Activités abandonnées – taux fixe | - | 31 788 270 |
| | 226 332 982 \$ | 247 285 884 \$ |

Le financement à taux fixe porte intérêt à un taux fixe moyen pondéré de 5,4 % (2006 – 5,4 %) excluant les hypothèques reliées aux activités abandonnées. Le financement à taux variable porte intérêt à des taux déterminés par le taux préférentiel majoré de 25 points de base (2006 – 225 points de base).

Les remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires à effectuer au 31 décembre 2007 sont les suivants :

| | Versements échelonnés | | Paiements du ballon | | Total |
|--------------|--------------------------|----|------------------------|----|-----------------------|
| 2008 | 2 942 722 | \$ | 12 000 000 | \$ | 14 942 722 \$ |
| 2009 | 3 115 890 | | - | | 3 115 890 |
| 2010 | 3 337 414 | | 12 716 598 | | 16 054 012 |
| 2011 | 3 910 109 | | - | | 3 910 109 |
| 2012 | 4 853 331 | | 12 045 982 | | 16 899 313 |
| 2013 | 4 746 109 | | 2 930 702 | | 7 676 811 |
| Par la suite | 23 187 212 | | 140 546 913 | | 163 734 125 |
| | 46 092 787 | \$ | 180 240 195 | \$ | 226 332 982 \$ |

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS *suite*

Facilité d'acquisition

Le 28 avril 2006, Whiterock a contracté une facilité d'acquisition auprès d'une tierce partie, renouvelable au montant de 23,5 \$ millions portant un intérêt de 8,5 %, échéant en mai 2008. À partir du 31 juillet 2006, le maximum pouvant être tiré de la facilité a été augmenté à 45 \$ millions. Whiterock a émis 125 000 bons de souscription avec un prix de levée de 13,76 \$ et 90 500 bons de souscription avec un prix de levée de 14,20 \$ (note 12) pendant une période de 5 ans en considération de la facilité, comme amendée. Au 31 décembre 2007, tous les bons de souscription sont à exercer.

De plus, Whiterock a émis au premier tirage sur la facilité, comme compensation additionnelle, 9 811 parts au prêteur, et a émis 9 811 parts supplémentaires à compter du moment où les tirages cumulatifs de la facilité ont atteint 15 \$ millions.

Le Fonds a garanti que le produit brut reçu par le prêteur provenant des parts et des bons de souscription allait équivaloir au minimum à 450 000 \$ dans certaines circonstances, incluant la disposition des parts et des bons de souscription et à la résiliation de l'entente. Le produit brut à recevoir par le prêteur sur les parts basé sur le prix de clôture au 31 décembre 2007 de 10 \$ s'élève à 196 220 \$. Il y aurait donc un montant additionnel de 253 780 \$ à pourvoir en vertu de la garantie pour annuler les bons de souscription. Au 31 décembre 2007, la valeur des bons de souscription, qui avaient été comptabilisés comme un frais financier reporté à la conclusion de la facilité d'acquisition, ont été complètement passés aux charges.

Au 13 avril 2007, la facilité d'acquisition a été complètement repayée. Au 31 décembre 2007, aucun montant n'était à payer selon les termes de la facilité d'acquisition.

Facilité de crédit

Au 18 décembre 2007, le Fonds a contracté une facilité de crédit renouvelable au montant de 5 \$ millions à un taux variable fixé par le taux préférentiel majoré de 50 points de base. Au 31 décembre 2007, aucun montant n'était à payer selon les termes de la facilité de crédit.

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS suite

8. Crédoeurs et frais courus

| | Au 31 décembre | |
|---|--------------------|----------------------|
| | 2007 | 2006 |
| Loyers inférieurs au marché sur acquisition | 10 699 732 | \$ 10 175 273 |
| Honoraires courus pour acquisition et services de gestion (note 17) | - | 687 782 |
| Intérêts courus sur hypothèque, facilité d'acquisition et débenture | 1 224 830 | 1 433 523 |
| Dépôts de garantie | 400 782 | 431 621 |
| Distributions à payer | - | 19 201 |
| Autres crédoeurs et frais courus | 3 488 537 | 5 634 515 |
| | 15 813 881 | 18 381 915 |
| Amortissement cumulé | | |
| Loyers inférieurs au marché sur acquisitions | (3 609 101) | (1 742 728) |
| | 12 204 780 | 16 639 187 |
| Activités abandonnées (note 21) | - | 2 299 414 |
| | 12 204 780 | \$ 18 938 601 |

9. Débentures convertibles

Au 31 décembre 2007, le Fonds possédait quatre séries de débentures convertibles en circulation.

| | Capital (\$) | Taux d'intérêt | Prix de conversion | Intérêts à payer | Échéance |
|---------|--------------|----------------|--------------------|-------------------|------------------|
| Série A | 9 309 000 | 8,0% | 10,20 \$ par part | Semestriellement | 28 juin 2010 |
| Série C | 2 677 000 | 9,0% | 12,00 \$ par part | Trimestriellement | 21 décembre 2010 |
| Série D | 10 000 000 | 7,5% | 15,00 \$ par part | Semestriellement | 31 juillet 2011 |
| Série E | 25 000 000 | 6,3% | 13,75 \$ par part | Semestriellement | 31 décembre 2011 |

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS suite

L'affectation des composantes des débetures convertibles à la date de l'émission était la suivante :

| | Série A \$ | Série B \$ | Série C \$ | Série D \$ | Série E \$ | Total \$ |
|-----------------------------------|------------------|---------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Passif | 12 328 078 | 8 769 115 | 2 883 060 | 9 564 256 | 23 888 615 | 57 433 124 |
| Capitaux propres | 671 922 | 230 885 | 116 940 | 435 744 | 1 111 385 | 2 566 876 |
| Capital à l'émission | 13 000 000 | 9 000 000 | 3 000 000 | 10 000 000 | 25 000 000 | 60 000 000 |
| Conversion des débetures | - | (900 000) | - | - | - | (900 000) |
| Rachat de débetures | - | (8 100 000) | - | - | - | (8 100 000) |
| Capital – 31 décembre 2006 | 13 000 000 | - | 3 000 000 | 10 000 000 | 25 000 000 | 51 000 000 |
| Conversion de débetures | (3 691 000) | - | (323 000) | - | - | (4 014 000) |
| Capital – 31 décembre 2007 | 9 309 000 | - | 2 677 000 | 10 000 000 | 25 000 000 | 46 986 000 |

L'accroissement de la composante « passif » des débetures convertibles, qui augmente la composante « passif » établie à partir de l'affectation initiale à la date d'émission, est inclus dans les frais d'intérêt.

| | Série A \$ | Série B \$ | Série C \$ | Série D \$ | Série E \$ | Total \$ |
|--|------------------|---------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Passif – 31 décembre 2005 | 12 383 116 | 8 772 416 | 2 883 612 | - | - | 24 039 144 |
| Émission de débetures | - | - | - | 9 564 256 | 23 888 615 | 33 452 871 |
| Taux d'intérêt implicite en excédent du taux d'intérêt nominal | 115 501 | 41 813 | 18 458 | 27 463 | 12 734 | 215 969 |
| Conversion des débetures | - | (888 531) | - | - | - | (888 531) |
| Rachat des débetures | - | (7 925 698) | - | - | - | (7 925 698) |
| Passif – 31 décembre 2006 | 12 498 617 | - | 2 902 070 | 9 591 719 | 23 901 349 | 48 893 755 |
| Taux d'intérêt implicite en excédent du taux d'intérêt nominal | 115 190 | - | 18 945 | 75 692 | 189 140 | 398 967 |
| Conversion des débetures | (3 569 771) | - | (312 456) | - | - | (3 882 227) |
| Passif – 31 décembre 2007 | 9 044 036 | - | 2 608 559 | 9 667 411 | 24 090 489 | 45 410 495 |
| Frais de financement reportés | (1 044 776) | - | (185 065) | (240 458) | (1 338 461) | (2 808 760) |
| Frais de financement reportés – amortissement cumulé | 542 406 | - | 60 520 | 57 760 | 245 139 | 905 825 |
| Solde – 31 décembre 2007 | 8 541 666 | - | 2 484 014 | 9 484 713 | 22 997 167 | 43 507 560 |

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS *suite*

Série A

Le 28 juin 2005, le Fonds a émis des débentures convertibles non garanties subordonnées rachetables comportant un taux d'intérêt à 8 %, pour un montant de 13 000 000 \$ avec un intérêt payable semestriellement et échéant le 28 juin 2010. Les débentures sont convertibles à la demande du porteur après le 28 juin 2007, sous réserve de certaines modalités à un prix de conversion par part de 10,20 \$.

Les débentures sont rachetables au gré du Fonds à leur valeur nominale, sous réserve de certaines modalités du 29 juin 2007 jusqu'au 28 juin 2009, en autant que le prix de négociation moyen pondéré de 20 jours des parts est d'au moins 15,30 \$ et après le 28 juin 2009, en autant que le prix de négociation moyen pondéré de 20 jours est d'au moins 12,75 \$.

En 2007, 3 691 000 \$ de débentures (2006 – nil) ont été converties en 361 857 parts. Postérieurement au 31 décembre 2007, 253 000 \$ de débentures ont été converties en 24 803 parts (note 26).

Série C

Le 21 décembre 2005, le Fonds a émis des débentures convertibles non garanties subordonnées rachetables comportant un taux d'intérêt à 9 %, pour un montant de 3 000 000 \$ avec un intérêt payable trimestriellement et échéant le 21 décembre 2010. Les débentures sont convertibles à la demande du porteur après le 21 décembre 2006, sous réserve de certaines modalités à un prix de conversion par part de 12,00 \$.

Les débentures sont rachetables au gré du Fonds au montant du capital, sous réserve de certaines modalités, à compter du 21 décembre 2006 et jusqu'au 21 juin 2008, à condition que le prix de négociation moyen pondéré de 20 jours des parts soit au moins de 13,00 \$ et après le 21 juin 2008, à condition que le prix de négociation moyen pondéré de 20 jours soit au moins de 14,00 \$.

En 2007, 323 000 \$ de débentures (2006 – nil) ont été converties en 26 914 parts.

Série D

Le 14 août 2006, le Fonds a émis des débentures convertibles non garanties subordonnées rachetables comportant un taux d'intérêt à 7,5 % pour un montant de 10 000 000 \$ avec un intérêt payable semestriellement et échéant le 31 juillet 2011. Les débentures sont convertibles à la demande du porteur après le 31 juillet 2007, sous réserve de certaines modalités à un prix de conversion par part de 15,00 \$.

Les débentures sont rachetables au gré du Fonds à leur valeur nominale, sous réserve de certaines modalités du 31 juillet 2009 jusqu'au 14 juillet 2010, en autant que le prix de négociation moyen pondéré de 20 jours des parts soit d'au moins 18,75 \$ et après le 14 juillet 2010, à leur valeur nominale.

Série E

Le 8 décembre 2006, le Fonds a émis des débentures convertibles non garanties subordonnées rachetables comportant un taux d'intérêt à 6,3 % pour un montant de 25 000 000 \$ avec un intérêt payable semestriellement et échéant le 31 décembre 2011. Les débentures sont convertibles à la demande du porteur, sous réserve de certaines modalités à un prix de conversion de 13,75 \$.

Les débentures sont rachetables au gré du Fonds à leur valeur nominale, sous réserve de certaines modalités, du 31 décembre 2009 et avant le 31 décembre 2010 en autant que le prix de négociation moyen pondéré de 20 jours des parts soit d'au moins 17,19 \$ et, après le 30 décembre 2010, à leur valeur nominale.

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS suite

10. Parts

| | Note | 2007 | | 2006 | |
|--|------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | | Parts | \$ | Parts | \$ |
| Émises et en circulation, le 1 ^{er} janvier | | 9 869 877 | 94 226 033 | 5 164 472 | 39 401 889 |
| Parts émises | | | | | |
| Placement privé | | - | - | 2 579 662 | 33 535 612 |
| Appel public à l'épargne | | - | - | 1 261 000 | 15 005 900 |
| Règlement des honoraires courus pour les services de gestion | 17 | 34 708 | 449 077 | 407 347 | 4 982 176 |
| LP Parts catégorie B émises à l'acquisition | 3 | - | - | 205 354 | 2 500 000 |
| Conversion de débenture de série A | | 361 857 | 3 760 545 | - | - |
| Conversion de débenture de série B | | - | - | 75 000 | 902 337 |
| Conversion de débenture de série C | | 26 914 | 325 048 | - | - |
| Bon de souscription levé | 12 | 5 625 | 30 375 | 75 625 | 408 375 |
| Options de parts levées | 11 | 40 875 | 332 250 | 52 363 | 405 200 |
| Plan de réinvestissement des distributions | | 45 418 | 541 012 | 29 432 | 360 451 |
| Frais de financement payés en parts | | - | - | 19 622 | 269 999 |
| Valeur des options d'achat de parts levées | | | 83 355 | | 64 506 |
| Valeur des options échues | | | 76 873 | | - |
| Valeur des bons de souscription levés | | | 5 220 | | 70 180 |
| Frais d'émission de parts | | | (258 010) | | (3 680 592) |
| Part en circulation, le 31 décembre | | 10 385 274 | 99 571 778 | 9 869 877 | 94 226 033 |

À compter du 21 août 2006, le Fonds a regroupé les parts émises et en circulation à raison d'une part post-consolidation pour quatre parts pré-consolidation. Tous les comparatifs pour les parts, les options de part, et les bons de souscription dans ces états financiers, incluant la valeur par part, ont été rajustés pour refléter l'incidence de la post-consolidation.

Parts LP catégorie B

Les parts LP catégorie B qui ont été émises en 2006 par « Whiterock Limited Partnership », une filiale de Whiterock, ensemble avec les parts d'accompagnement spéciales du Fonds, possèdent des droits de vote et avantages économiques qui équivalent, en considérant les aspects significatifs, aux parts et peuvent être converties uniquement en parts du Fonds.

Pour la période de trois mois terminée le 31 mars 2007, tout le solde des 205 354 parts LP catégorie B ont été converties en parts du Fonds.

Plan de réinvestissement des distributions et d'achat de part

En avril 2006, le Fonds a mis en place un plan de réinvestissement des distributions « Distribution Réinvestissement Plan (« DRIP ») » qui permet aux porteurs de parts, sous réserve de certaines conditions, de choisir de recevoir une distribution comptant du Fonds réinvestie en parts additionnelles. Les parts visées par un réinvestissement des distributions sont achetées à 96 % du prix du marché moyen des parts transigées dans les 10 jours ouvrables précédant la date du paiement de la distribution.

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS suite

11. Options d'achat de parts

Le Fonds peut accorder des options d'achat de parts aux fiduciaires, aux hauts dirigeants, aux consultants en relations avec les investisseurs et aux consultants techniques du Fonds. Le nombre maximal de parts réservées pour émission en vertu du Plan d'options d'achat de parts est limité à 10 % du nombre total des parts émises et en circulation. Les fiduciaires fixent le prix de levée au moment où une option est accordée en vertu du régime, et ce prix de levée ne saurait être inférieur au prix moyen pondéré du marché de 5 jours, déterminé conformément aux politiques du marché boursier. Les options ont une durée maximale de cinq ans à compter de la date de l'octroi et elles sont acquises au cours d'une période maximale de deux ans.

| | 2007 | | 2006 | |
|---|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| | Options d'achat de parts | Prix de levée moyen pondéré \$ | Options d'achat de parts | Prix de levée moyen pondéré \$ |
| En circulation au 1 ^{er} janvier | 645 250 | 10,68 | 423 238 | 8,88 |
| Octroyées | 65 000 | 10,88 | 293 750 | 12,78 |
| Levées | (40 875) | 8,13 | (52 363) | 7,73 |
| Échues | (62 813) | 12,75 | - | - |
| Annulées | (29 687) | 11,34 | (19 375) | 11,59 |
| En circulation au 31 décembre | 576 875 | 10,62 | 645 250 | 10,68 |
| Options acquises, solde à la fin | 563 750 | 10,61 | 557 750 | 10,70 |
| Durée restante moyenne pondérée (en années) | 3,2 | | 4,0 | |

La juste valeur associée aux options émises pendant les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 a été calculée selon la méthode d'évaluation des options de Black-Scholes, en présumant une volatilité moyenne pondérée de 25 % (2006 – 26 %) pour les parts sous option, une durée jusqu'à l'expiration de 5 ans, un dividende annuel de 1,12 \$ et un taux d'intérêt moyen pondéré sans risque de cinq ans (en général, le taux des Obligations du Canada sur cinq ans à la date de l'octroi).

Postérieurement au 31 décembre 2007, 25 000 options d'achat de parts ont été octroyées.

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS suite

12. Bons de souscription

| | 2007 | | 2006 | |
|---|----------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| | Bons de souscription | Prix de levée moyen pondéré \$ | Bons de souscription | Prix de levée moyen pondéré \$ |
| En circulation au 1 ^{er} janvier | 221 125 | 13,73 | 81 250 | 5,40 |
| Émis | - | - | 215 500 | 13,94 |
| Levés | (5 625) | 5,40 | (75 625) | 5,40 |
| En circulation au 31 décembre | 215 500 | 13,94 | 221 125 | 13,73 |
| Bons de souscription, pouvant être levés solde à la fin | 215 500 | 13,94 | 221 125 | 13,73 |
| Durée restante moyenne (en années) | 3,5 | | 4,3 | |

La juste valeur associée aux bons de souscription émis durant les exercices terminés les 31 décembre 2007 et 2006 a été calculée selon la méthode d'évaluation Black-Scholes, en présumant une volatilité moyenne pondérée de 25 % (2006 – 31 %) pour les parts reliées, une durée jusqu'à l'expiration de 5 ans, un dividende annuel de 1,12 \$ et un taux d'intérêt moyen pondéré sans risque de cinq ans (le taux des Obligations du Canada sur cinq ans à la date de l'octroi).

Au 31 décembre 2007, tous les bons de souscription en circulation sont détenus par la tierce partie qui a octroyé la facilité d'acquisition (note 7).

13. Loyers des propriétés

| | Exercices terminés les 31 décembre | |
|---|------------------------------------|---------------|
| | 2007 | 2006 |
| Produits de location des baux des locataires | 45 623 344 \$ | 26 353 846 \$ |
| Produits de location à recevoir selon la méthode linéaire | 1 384 481 | 652 534 |
| Amortissement des baux comportant des taux inférieurs et supérieurs au marché | 1 341 086 | 1 331 054 |
| | 48 348 911 \$ | 28 337 434 \$ |

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS suite

14. Intérêts

| | Exercices terminés les 31 décembre | |
|--|------------------------------------|----------------------|
| | 2007 | 2006 |
| Intérêts débiteurs sur les emprunts hypothécaires | 11 843 168 \$ | 7 868 278 \$ |
| Intérêts débiteurs sur la facilité d'acquisition | 599 826 | 1 023 237 |
| Intérêts débiteurs sur les débentures | 4 416 472 | 2 860 733 |
| Intérêts débiteurs – activités poursuivies | 16 859 466 | 11 752 248 |
| Intérêts débiteurs | | |
| - activités abandonnées (note 21) | 526 453 | 1 209 028 |
| Amortissement des frais financiers reportés : | | |
| Emprunts hypothécaires | (221 767) | (199 761) |
| Emprunts hypothécaires - activités abandonnées (note 21) | (7 944) | (20 834) |
| Facilité d'acquisition | (499 642) | (181 574) |
| Débentures convertibles | (519 929) | (459 589) |
| Taux d'intérêt implicite en excédent du taux d'intérêt nominal – débentures convertibles | (398 967) | (215 969) |
| Variation des intérêts courus | 208 693 | (1 026 610) |
| Intérêts payés en trésorerie | 15 946 363 \$ | 10 856 939 \$ |

15. Frais généraux et administratifs

| | Exercices terminés les 31 décembre | |
|---|------------------------------------|---------------------|
| | 2007 | 2006 |
| Salaires | 1 260 687 \$ | 1 057 971 \$ |
| Honoraires pour gestion d'actifs et services conseils (note 17) | - | 710 948 |
| | 1 260 687 | 1 768 919 |
| Charges de rémunération hors trésorerie | 75 702 | 162 595 |
| Honoraires du fiduciaire | 134 507 | 54 417 |
| Frais juridiques, de vérification et de réglementation | 252 216 | 160 053 |
| Loyer de bureaux | 84 218 | 63 211 |
| Assurance | 61 679 | 44 435 |
| Autres frais généraux et administratifs | 106 761 | 197 238 |
| | 1 975 770 | 2 450 868 |
| Coûts relatifs aux propriétés non acquises | 106 482 | 82 891 |
| Frais de relocalisation des bureaux | 38 543 | - |
| Frais de recrutement | 80 600 | 77 919 |
| | 2 201 395 \$ | 2 611 678 \$ |

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS suite

16. Amortissement

| | Exercices terminés les 31 décembre | |
|--------------------------------|------------------------------------|-----------|
| | 2007 | 2006 |
| Immeuble et améliorations | 6 694 112 | 4 188 313 |
| Frais reportés | | |
| - incitations à la location | 1 813 488 | 1 083 223 |
| - frais pour location | 323 465 | 117 575 |
| Actifs incorporels | | |
| - frais de montage | 1 698 540 | 907 459 |
| - rapports avec les locataires | 1 075 788 | 573 511 |
| Mobilier et agencements | 60 904 | 36 138 |
| Dépense d'amortissement | 11 666 297 | 6 906 219 |

17. Contrats de gestion d'actif et services conseils

| | Exercices terminés les 31 décembre | |
|---|------------------------------------|--------------|
| | 2007 | 2006 |
| Acquisition des conventions – parts LP catégorie C | - \$ | 3 500 000 \$ |
| Coût de transaction avec tierce partie | - | 203 112 |
| | - \$ | 3 703 112 |

En juin 2005, le Fonds a conclu des conventions exclusives avec Whiterock Real Estate Capital inc. (« Whiterock Capital ») pour fournir les services de deux dirigeants du Fonds. Les deux dirigeants sont les fiduciaires du Fonds et les commettants de Whiterock Capital. Selon ces conventions, Whiterock Capital gagne des honoraires d'acquisition qui représentent 0,5 % du coût de la propriété acquise, comme prévu à la convention, et des honoraires de consultation annuels de 0,3 % du prix de base rajusté, comme prévu à la convention, des actifs de Whiterock. Ces ententes ont une durée de cinq ans.

Par l'entreprise de sa filiale Whiterock Limited Partnership (« Whiterock LP »), le 12 décembre 2006, le Fonds a émis 286 671 de parts LP catégorie C d'une valeur de 3,5 \$ millions à une société contrôlée par les dirigeants en liaison avec le processus d'internalisation de la fonction administrative et de la prise de possession des conventions, et les dirigeants sont devenus employés de la filiale du Fonds.

Par leur définition, les parts LP catégorie C sont automatiquement converties en parts LP catégorie B de Whiterock LP sur la base de une pour une, le tout conformément à une décision prise lors d'une assemblée extraordinaire des porteurs de parts tenue le 28 décembre 2006. Le 29 décembre 2006, 286 671 des parts LP catégorie B ont été échangées sur la base de une pour une pour des parts du Fonds.

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS *suite*

Postérieurement à la prise de possession des conventions de Whiterock LP, les conventions ont été annulées.

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006, 0,7 \$ million a été passé en charge en conformité à ces conventions à titre de frais généraux et administratifs et 1,2 \$ millions a été comptabilisé comme un coût à l'acquisition des propriétés productives de loyers. En 2007, ces coûts étaient inexistantes.

Le 3 janvier 2007, le Fonds a émis 34 708 parts d'une valeur de 449 077 \$ et a payé 238 705 \$ comptant pour régler le solde des honoraires courus au 31 décembre 2006 en conformité avec les termes initiaux des conventions.

18. Coûts pour opportunités stratégiques

Le 16 janvier 2007, Whiterock a annoncé que le processus de révision des opportunités stratégiques avait été initié et sollicitait des offres pour soit acquérir ou fusionner avec Whiterock (« Le Processus »), dans le but avoué de continuer à valoriser ses parts.

Le conseil d'administration de Whiterock a mis sur pied un comité extraordinaire de fiduciaires indépendants pour aviser le conseil d'administration. Whiterock a aussi retenu les services de Canaccord Adams et BMO Capital Markets pour agir à titre de coaviseurs financiers pour gérer le processus.

Le 29 janvier 2007, Whiterock a annoncé qu'en relation avec l'avis antérieur concernant le processus de vente, le conseil d'administration avait adopté un plan pour les droits des porteurs de parts (« Le Plan »), effectif à cette date, et ratifié le 28 juin 2007 par les porteurs de parts.

Le plan s'articule autour de la prévention d'une tentative de prise de contrôle de Whiterock autrement que par les voies d'une offre transmise à l'ensemble des porteurs de parts rencontrant la définition selon le plan d'une offre autorisée. Selon le plan, ces offres qui rencontrent certains pré-requis visant la protection des intérêts des porteurs de parts sont admises comme étant une offre autorisée. Une offre autorisée doit être déposée par l'intermédiaire d'une circulaire d'offre publique d'achat préparée en conformité avec les lois des marchés boursiers, ouverte pour 60 jours, à l'intention de tous les porteurs de parts, et convenir à certaines autres modalités.

Le 18 juillet 2007, Whiterock a annoncé que le processus avait été achevé, et a conclu que le meilleur moyen pour bâtir et transmettre de la valeur aux porteurs de parts était de permettre à la direction de continuer à gérer l'entreprise. Suite à ces conclusions, le comité extraordinaire des fiduciaires a été démantelé. Whiterock a passé aux charges 2,2 \$ millions pour l'exercice terminé le 31 décembre 2007, principalement pour frais légaux, de comité et de vérification diligente liés au processus.

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS suite

19. Perte sur rachat de débetures

| | Exercices terminés les 31 décembre | |
|--|------------------------------------|------------|
| | 2007 | 2006 |
| Moins-value des frais de financement reportés sur débetures convertibles | - \$ | 435 840 \$ |
| Perte sur rachat par anticipation du passif des débetures | - | 254 998 |
| | - \$ | 690 838 \$ |

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2006, le Fonds a racheté pour un montant de 8,1 \$ millions du capital en circulation des débetures de la série B. Les débetures ont été rachetées à 0,7 \$ million de plus que leur valeur nominale. La prime payée sur ce rachat par anticipation sur la composante « passif » des débetures de série B, a totalisé 0,3 \$ million et la prime payée sur le rachat par anticipation sur la composante « capital » des débetures de la série B a totalisé 0,4 \$ million. La prime sur le rachat par anticipation de la composante « capital » a été montrée en charge au capital à l'état des capitaux propres. Le rachat a également confirmé la moins-value des frais de financement reportés engagés à l'émission des débetures de série B au montant de 0,4 \$ million. L'effet total de 0,7 \$ million a été enregistré aux résultats à titre de perte sur rachat de débetures.

20. Impôts sur le revenu

Le Fonds est actuellement désigné comme une fiducie de fonds commun de placement, aux fins de l'impôt sur le revenu canadien. Avant la nouvelle législation portant sur l'imposition au fédéral du revenu des fiducies cotées ou négociées sur une bourse de valeurs, comme il est exposé ci-après, le revenu gagné par le Fonds et distribué annuellement aux participants n'était pas, et n'aurait pas été, assujéti à l'impôt dans le Fonds, mais il était imposé au niveau du participant individuel. Aux fins de la déclaration des états financiers, la déductibilité fiscale des distributions du Fonds était traitée comme une exemption d'impôt du fait que le Fonds distribuait et s'engageait à continuer à distribuer tout son revenu imposable à ses participants. En conséquence, le Fonds n'avait pas comptabilisé antérieurement de charge d'impôts, ou d'actif ou de passif d'impôts futurs, à l'égard du Fonds ou de sa filiale en propriété exclusive.

Le 22 juin 2007, les mesures législatives concernant l'imposition fédérale du revenu des « fiducies intermédiaires de placement déterminées (FIPD) », en tant que fiducie ou société en nom collectif, ont reçu la sanction royale (les « règles concernant les FIPD »). Les FIPD incluent les sociétés en nom collectif ou les fiducies cotées ou négociées sur une bourse de valeurs, comme les fiducies de revenu et les fiducies de placement immobilier qui ne remplissent pas certaines conditions. La Fiducie est actuellement une FIPD, comme il est expliqué ci-après.

En vertu des règles concernant les FIPD, après une période de transition pour les FIPD admissibles, certaines distributions des FIPD ne seront plus déductibles dans le calcul du revenu imposable des FIPD, et la FIPD sera imposée sur les distributions à un taux qui est essentiellement équivalent au taux d'imposition général applicable à une société canadienne. Les distributions faites par une FIPD à titre de remboursement de capital ne seront pas fiscalisées. Au cours des exercices 2006 et 2007, toutes les distributions du Fonds ont été classées comme des remboursements de capital à des fins fiscales.

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS suite

La FIPD qui était cotée sur une bourse de valeurs avant le 1^{er} novembre 2006 (une « fiducie existante ») sera assujettie à l'impôt sur certaines distributions à compter de la fin de l'année d'imposition 2011. Toutefois, une fiducie existante peut être assujettie à cet impôt avant la fin de l'année d'imposition 2011 si ses capitaux propres dépassent certaines limites évaluées par rapport à la capitalisation du marché de la fiducie existante, à la clôture des transactions, le 31 octobre 2006. Le Fonds n'a pas dépassé ces limites.

Conformément aux règles concernant les FIPD, le nouveau régime d'imposition ne s'appliquera pas à une fiducie qui remplit certaines conditions en ce qui concerne la nature de son revenu et de ses placements (les « conditions des sociétés de placement immobilier »). Avec sa structure actuelle, le Fonds ne remplit pas les conditions des sociétés de placement immobilier et, par conséquent, elle est une FIPD. En conséquence, si rien n'est fait, à compter de 2011, le Fonds sera assujettie à l'impôt sur les distributions de certains revenus. Le Fonds entend prendre les mesures nécessaires pour être admissibles aux conditions des sociétés de placement immobilier avant 2011.

Du fait des règles concernant les FIPD, en 2007, le Fonds a commencé à comptabiliser les actifs et les passifs d'impôts futurs en fonction des écarts temporaires entre les actifs et les passifs indiqués dans les états financiers et des assiettes d'impôts respectives, y compris pour sa filiale, ce qui devrait s'inverser en 2011 ou après. On comptabilise les actifs et les passifs d'impôts futurs en utilisant les taux d'imposition qui seront en vigueur ou pratiquement en vigueur lorsque les écarts temporaires devraient s'inverser. Les règles concernant les FIPD ont entraîné pour le Fonds l'inclusion d'un actif d'impôts futurs de 140 000 \$ au bilan consolidé au 31 décembre 2007, avec une reprise correspondante de l'impôts futurs de 140 000 \$, qui est comptabilisée au résultat consolidé.

Le 30 octobre 2007, le gouvernement fédéral canadien a annoncé, dans son Énoncé économique, plusieurs réductions du taux d'impôt sur le revenu des entreprises en général. La législation concernant ces réductions de taux, qui s'appliquent au calcul de l'impôt des FIPD, a reçu la sanction royale le 14 décembre 2007. En conséquence, dans la comptabilisation de l'impôt sur le revenu futur du Fonds, l'incidence de ces réductions du taux d'imposition de 31,5 % à 29,5 % pour 2011 et de 28,0 % pour 2012, et après, a été imputée dans les périodes où ces écarts temporaires devraient s'inverser.

L'effet fiscal sur ces écarts temporaires qui donne des montants significatifs des actifs d'impôts futurs sont les suivants :

| | Exercices terminés les 31 décembre | |
|--|------------------------------------|------|
| | 2007 | 2006 |
| Actifs d'impôts futurs | | |
| Bénéfice produit par les propriétés | (847 000) \$ | - \$ |
| Coûts reportés | 1 553 000 | - |
| Loyer à recevoir selon la méthode linéaire | (582 000) | - |
| Autres actifs et comptes à recevoir | 16 000 | - |
| Actifs nets d'impôts futurs | 140 000 \$ | - \$ |

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS *suite*

21. Activités abandonnées

Le 10 avril 2007, Whiterock a finalisé une vente en faveur des copropriétaires actuels conformément à l'exercice des clauses de rachat-vente prévues à l'entente des copropriétaires, qui a été lancé par Whiterock, sur 50 % de sa participation non-gérée indivise, dans trois édifices à bureaux de la ville de Québec, nommément le 410 Charest, 750 Charest et 880 – 930 Ste-Foy. La vente, pour un montant de 51,8 \$ millions moins les hypothèques assumées de 31,6 \$ millions, a généré un gain sur cession de 3,5 \$ millions. Ces édifices avaient été acquis en mai 2006. Les résultats d'opération pour ces immeubles ont été reclassifiés sous la rubrique activités abandonnées pour se conformer aux obligations d'information stipulées au chapitre 3475, du manuel de l'ICCA :

| | Exercices terminés les 31 décembre | |
|--|------------------------------------|-------------------|
| | 2007 | 2006 |
| Produits | | |
| Loyers tirés des propriétés productives | 2 169 863 \$ | 4 567 872 \$ |
| Intérêts créditeurs | 17 563 | 4 223 |
| | 2 187 426 | 4 572 095 |
| Charges | | |
| Frais d'exploitation des propriétés productives | 1 110 597 | 2 023 814 |
| Intérêts | 526 453 | 1 209 028 |
| Amortissement | 208 568 | 1 030 800 |
| | 1 845 618 | 4 263 642 |
| Bénéfice avant autres postes | 341 808 | 308 453 |
| Gain sur cession de propriétés productives | 3 514 785 | - |
| Bénéfice et gains provenant des activités abandonnées | 3 856 593 \$ | 308 453 \$ |

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS suite

Flux de trésorerie liés aux activités abandonnées pour les exercices terminés le 31 décembre 2007 et 2006 sont les suivants :

| | Exercices terminés les 31 décembre | |
|--|------------------------------------|---------------------------|
| | 2007 | 2006 |
| Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation | | |
| Bénéfice | 3 856 593 | \$ 308 453 |
| Éléments hors trésorerie | | |
| Amortissement | 208 568 | 1 030 800 |
| Amortissement des frais de financement différés – emprunts hypothécaires | 7 944 | 20 834 |
| Produits de location courus constatés selon la méthode linéaire | (38 470) | (78 037) |
| Amortissement des baux inférieurs et supérieurs au marché | (83 027) | (186 486) |
| Gain sur cession d'immeubles | (3 514 785) | - |
| | 436 823 | 1 095 564 |
| Variation des éléments hors trésorerie relatifs à l'exploitation | (683 017) | 612 285 |
| | (246 194) | 1 707 849 |
| Flux de trésorerie liés aux activités de financement | | |
| Versements de capital sur les emprunts hypothécaires | (168 484) | (312 735) |
| Coûts de financement sur les emprunts hypothécaires | (4 005) | (259 904) |
| | (172 489) | (572 639) |
| Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement | | |
| Acquisition des propriétés productives | - | (16 611 579) |
| Produits sur cession des propriétés | 20 098 007 | - |
| Coûts de location et dépenses en immobilisations | (28 017) | - |
| | 20 069 990 | (16 611 579) |
| Variation nette de la trésorerie – activités abandonnées | 19 651 307 | \$ (15 476 369) \$ |

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS suite

22. Montants par part

Les montants de base par part sont calculés d'après le nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de la période. Les montants dilués par part sont calculés d'après le nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de la période, en tenant compte de la levée potentielle des options en circulation et des bons de souscription dans la mesure où les options sont dilutives et de la conversion potentielle des débetures convertibles en circulation dans la mesure où les débetures sont dilutives.

Les revenus provenant des activités poursuivies, abandonnées et le bénéfice net par part sont fondés sur ce qui suit :

| | 31 décembre | |
|---|-------------------|-----------|
| | 2007 | 2006 |
| Nombre moyen pondéré de parts – de base | 10 077 907 | 6 894 247 |
| Dilué – activités poursuivies | 10 077 907 | 6 894 247 |
| Dilué – activités abandonnées | 10 179 326 | 7 034 168 |
| Dilué – bénéfice net | 10 179 326 | 6 894 247 |

Les titres suivants n'ont pas été incorporés pour les fins de calcul du bénéfice net par part dilué puisque l'effet de la comptabilisation aurait été anti-dilutif.

| | Levé / | | Nombre de parts |
|---------------------------|--------------------|----|---|
| | Prix de conversion | | si convertis ou levés au 31 décembre 2007 |
| Options d'achat des parts | 13,08 | \$ | 166 250 |
| Bons de souscription | 13,76 | \$ | 125 000 |
| | 14,20 | \$ | 90 500 |
| Débetures convertibles | | | |
| Série A (8,0 %) | 10,20 | \$ | 912 647 |
| Série C (9,0 %) | 12,00 | \$ | 223 083 |
| Série D (7,5 %) | 15,00 | \$ | 666 667 |
| Série E (6,3 %) | 13,75 | \$ | 1 818 182 |
| | | | 4 002 329 |

Toutes les options d'achats de parts, bons de souscription et débetures convertibles en circulation au 31 décembre 2006 ont été exclus dans le calcul du bénéfice net par part dilué puisque l'effet de la comptabilisation aurait été anti-dilutif.

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS *suite*

23. Instruments financiers

Juste valeur

Pour les fins de divulgation, le Fonds calcule la juste valeur de certains des actifs et passifs. La juste valeur des actifs et passif financiers du Fonds que représentent le fonds de roulement, et la facilité d'acquisition du Fonds, est égale à la valeur comptable aux 31 décembre 2007 et 2006 en raison de leur échéance à court terme.

La juste valeur des emprunts hypothécaires du Fonds avoisine leur valeur comptable. La juste valeur des emprunts hypothécaires a été estimée en se fondant sur les taux courants du marché pour des hypothèques similaires quant aux termes et conditions.

La juste valeur de la composante « passif » des débetures convertibles du Fonds avoisine leur valeur comptable. La juste valeur de la composante « passif » des débetures convertibles a été estimée en se fondant sur les taux courants du marché pour des débetures similaires quant aux termes et conditions.

Aux 31 décembre 2007 et 2006, le Fonds n'avait pas mis en place de couvertures pour les flux de trésorerie ou les taux d'intérêt.

Gestion du risque

Le Fonds est exposé à un risque financier qui découle de sa dette, y compris des fluctuations dans les taux d'intérêt et dans la qualité du crédit des locataires. Le Fonds gère le risque de la façon suivante :

- L'obtention des hypothèques à long terme réduit le risque de flux de trésorerie. La déclaration de fiducie limite les prêts hypothécaires totaux sur les propriétés productives à 75 % de la valeur estimative des propriétés productives.
- Le risque de crédit tient à la possibilité que les locataires connaissent des difficultés financières et ne puissent pas remplir leurs engagements en vertu d'un bail. Le risque de perte de crédit est réduit par des politiques d'octroi des baux qui exigent qu'une enquête soit faite sur la solvabilité des futurs locataires afin de garantir la présence de locataire ayant une bonne cote de crédit.

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS suite

24. Information sectorielle

Le Fonds et ses filiales exploitent les segments du secteur immobilier canadien dans le domaine des immeubles de bureaux, du commerce de détail et de l'industrie au Canada.

Le revenu d'exploitation tiré des propriétés productives (excluant les activités abandonnées) et le revenu des propriétés par segment pour les exercices terminés aux 31 décembre 2007 et 2006 sont résumés de la façon suivante :

| | Exercice terminé le 31 décembre 2007 | | | |
|---|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| | Bureau \$ | Commerce de détail \$ | Industrie \$ | Total \$ |
| Loyers tirés des propriétés productives | 36 124 987 | 5 696 038 | 6 527 886 | 48 348 911 |
| Frais d'exploitation des propriétés | 15 292 713 | 1 603 894 | 2 182 702 | 19 079 309 |
| Revenu d'exploitation tiré des propriétés productives | 20 832 274 | 4 092 144 | 4 345 184 | 29 269 602 |
| Propriétés productives – activités poursuivies | 220 961 593 | 39 781 022 | 53 386 100 | 314 128 715 |

| | Exercice terminé le 31 décembre 2006 | | | |
|---|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| | Bureau \$ | Commerce de détail \$ | Industrie \$ | Total \$ |
| Loyers tirés des propriétés productives | 20 771 616 | 3 810 810 | 3 755 008 | 28 337 434 |
| Frais d'exploitation des propriétés | 7 853 538 | 1 137 336 | 1 117 051 | 10 107 925 |
| Revenu d'exploitation tiré des propriétés productives | 12 918 078 | 2 673 474 | 2 637 957 | 18 229 509 |
| Propriétés productives – activités poursuivies | 219 809 868 | 35 178 374 | 40 330 568 | 295 318 810 |

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2007, un locataire à lui seul constitue plus de 10 % des produits du Fonds. La SIQ (Organisme Gouvernemental Québécois) procure à elle seule, environ 19 % (2006 – 27 %) du total des produits du Fonds.

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS suite

25. Copropriétés

Le Fonds a investi dans des copropriétés avec d'autres tiers et enregistre ses participations en utilisant la méthode de la comptabilisation proportionnelle. Les montants suivants sont représentatifs des participations proportionnelles du Fonds des actifs, passifs, produits, charges et flux de trésorerie en question.

| | 31 décembre | |
|---------|-------------|---------------|
| | 2007 | 2006 |
| Actifs | - \$ | 50 956 547 \$ |
| Passifs | - | 34 087 684 |
| | - \$ | 16 868 863 \$ |

| | Exercices terminés les 31 décembre | |
|----------|------------------------------------|--------------|
| | 2007 | 2006 |
| Produits | 2 187 426 \$ | 4 572 095 \$ |
| Charges | 1 845 618 | 4 263 642 |
| | 341 808 \$ | 308 453 \$ |

| | Exercices terminés les 31 décembre | |
|-------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| | 2007 | 2006 |
| Flux de trésorerie liés aux : | | |
| Activités d'exploitation | (246 194) \$ | 1 707 849 \$ |
| Activités de financement | (172 489) | (572 639) |
| Activités d'investissement | (28 017) | (16 611 579) |
| | (446 700) \$ | (15 476 369) \$ |

Au 10 avril 2007, le Fonds a vendu toutes ses propriétés productives détenues en copropriété (note 21).

WHITEROCK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS *suite*

26. Événements subséquents

Cession de propriétés productives

Prenant effet le 28 janvier 2008, le Fonds a vendu sa participation dans un immeuble industriel de Régina, Saskatchewan à une société en commandite non apparentée pour un produit brut totalisant 14,0 \$ millions, ce qui représente approximativement la valeur comptable aux livres du Fonds. Relativement à cette vente, le Fonds a consenti à la société de personnes une hypothèque de deuxième rang au montant de 7,25 \$ millions à un taux de 10 % ayant un rang privilégié aux capitaux propres additionnels amenés par la société de personnes. Le Fonds possède le droit d'acheter la propriété à la valeur au marché une fois qu'elle est substantiellement louée. Le Fonds est toujours garant de l'hypothèque de premier rang de 7,5 \$ millions finançant cette propriété.

Conversion de débetures de la série A

Postérieurement au 31 décembre 2007, 253 000 \$ des débetures de série A (8,0 %) ont été converties par les porteurs de débetures en 24 803 parts.

Placement hypothécaire

Postérieurement au 31 décembre 2007, le Fonds a placé une hypothèque de premier rang sur une propriété à Dartmouth, Nouvelle-Écosse. Le montant total placé s'établit à 3,2 \$ millions à un taux d'intérêt de 8,5 %. Le Fonds possède une option pour acheter la propriété au marché.

27. Chiffres comparatifs

Certains chiffres comparatifs ont été reclassés pour les conformer à la présentation adoptée au cours du présent exercice.