

ARTIS
Real Estate Investment Trust

Rapport de gestion annuel 2006
(amendé)

Symboles à la Bourse TSX : AX.UN AX.DB.A AX.DB.B AX.DB.C

RAPPORT DE GESTION

Le présent rapport de gestion portant sur la situation financière et les résultats d'exploitation d'Artis Real Estate Investment Trust (« Artis » ou la « FPI ») doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés annuels vérifiés de la FPI pour les exercices terminés les 31 décembre 2006 et 2005, et l'état consolidé des résultats prévisionnels (les « prévisions ») pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006 inclus dans le prospectus simplifié de la FPI daté du 27 février 2006. Le présent rapport de gestion a été préparé compte tenu des opérations et des événements importants survenus jusqu'au 22 mars 2007, inclusivement. D'autres documents d'information concernant Artis, notamment la notice annuelle la plus récente de la FPI, ont été déposés auprès de certaines autorités canadiennes en valeurs mobilières et peuvent être consultés à l'adresse www.sedar.com.

MISE EN GARDE CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent rapport de gestion contient des énoncés prospectifs. Par conséquent, tous les énoncés autres que les énoncés de faits historiques figurant dans ce rapport de gestion peuvent constituer des énoncés prospectifs. En outre, les termes « prévoir », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « estimer » et « projeter » ou d'autres expressions similaires visent à faire ressortir les énoncés prospectifs.

Artis fait face à des incertitudes et à des risques importants et qui pourraient faire en sorte que ses résultats réels, son rendement réel ou ses réalisations soient très différents des résultats, du rendement ou des réalisations futurs qui sont annoncés ou supposés dans les énoncés prospectifs. Ces risques comprennent, notamment, les risques associés à la propriété de biens immobiliers, la disponibilité des flux de trésorerie, les pertes générales non assurées, les acquisitions futures d'immeubles, les questions d'ordre environnemental, les questions d'ordre fiscal, le financement par emprunt, la responsabilité des porteurs de parts, les conflits d'intérêts éventuels, la dilution éventuelle, la dépendance envers le personnel clé, les changements apportés à la législation, et les changements éventuels apportés au traitement fiscal des fiducies. Artis ne peut garantir aux investisseurs que les résultats réels seront conformes aux énoncés prospectifs, et ni la FPI ni aucune personne n'est tenue de les mettre à jour ou de les réviser pour refléter de nouveaux renseignements ou événements ou de nouvelles circonstances. La présente mise en garde porte sur tous les énoncés prospectifs contenus dans le présent rapport de gestion.

APERÇU	1
<i>Principaux objectifs d'Artis</i>	1
<i>Sommaire du portefeuille d'Artis</i>	2
<i>Avis concernant les mesures non conformes aux PCGR</i>	3
FAITS SAILLANTS DE 2006.....	5
<i>Croissance du portefeuille</i>	5
<i>Activités de financement</i>	6
<i>Autres activités importantes</i>	6
<i>Distributions</i>	6
INFORMATIONS ANNUELLES CHOISIES.....	7
<i>Informations financières choisies</i>	7
ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION	8
<i>Produits et bénéfice net d'exploitation des immeubles</i>	8
<i>Comparaison avec les prévisions</i>	11
<i>Bénéfice distribuable</i>	14
<i>Fonds d'exploitation</i>	16
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	18
<i>Actif</i>	18
<i>Passif</i>	21
<i>Participation sans contrôle</i>	23
<i>Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts</i>	23
TRÉSORERIE ET RESSOURCES FINANCIÈRES.....	24
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES ET ANALYSE DU T4 2006.....	25
OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS	28
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	29
PERSPECTIVES POUR 2007	29
<i>Événements postérieurs à la date du bilan</i>	30
RISQUES ET INCERTITUDES.....	31
PRINCIPALES ESTIMATIONS COMPTABLES	34
MODIFICATIONS DE CONVENTIONS COMPTABLES	34
CONTRÔLES ET PROCÉDURES.....	35

APERÇU

Artis Real Estate Investment Trust, auparavant Westfield Real Estate Investment Trust, est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société qui a été établie en vertu des lois de la province du Manitoba et est régie par ces lois. La FPI a été créée à titre de fiducie à capital fixe aux termes de la déclaration de fiducie datée du 8 novembre 2004.

La déclaration de fiducie de la FPI a été subséquemment modifiée et mise à jour en date du 31 octobre 2006 (la « déclaration de fiducie »), donnant effet à sa conversion d'une fiducie à capital fixe à une fiducie à capital variable. Avec prise d'effet au 15 février 2007, la FPI a réalisé son changement de dénomination sociale de « Westfield Real Estate Investment Trust » à « Artis Real Estate Investment Trust ».

Les parts d'Artis sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la Bourse de Toronto (la « Bourse TSX ») sous le symbole AX.UN. Les débetures convertibles de série A, de série B et de série C de la FPI se négocient sous les symboles AX.DB.A, AX.DB.B et AX.DB.C, respectivement. Au 22 mars 2007, la FPI comptait 21 076 452 parts et 1 012 393 options en circulation (se reporter à la rubrique *Événements postérieurs à la date du bilan* pour un complément d'information).

Principaux objectifs d'Artis

Sur le plan géographique, Artis cible les marchés primaires et les marchés secondaires en croissance dans l'Ouest canadien, en mettant l'accent sur l'Alberta. La FPI s'intéresse exclusivement aux immeubles commerciaux qui comptent une forte proportion de locataires existants, notamment des immeubles de bureaux et de commerces de détail ainsi que des immeubles industriels.

Les principaux objectifs d'Artis sont les suivants :

- offrir aux porteurs de parts des distributions en espèces stables et croissantes, versées mensuellement et, dans la mesure possible, à imposition différée, qui seront tirées des placements dans un portefeuille diversifié d'immeubles industriels, de bureaux et de commerces de détail productifs de revenu situés dans l'Ouest canadien, principalement en Alberta;
- accroître la valeur de l'actif d'Artis et maximiser la valeur des parts à long terme grâce à une gestion active de ses actifs;
- étendre la base de l'actif d'Artis et accroître son bénéfice distribuable grâce à des acquisitions qui augmentent la valeur, situées dans l'Ouest canadien.

Aux termes de la déclaration de fiducie, Artis doit verser des distributions en espèces mensuelles à ses porteurs de parts. Les distributions effectuées chaque année correspondent au moins au plus élevé des montants suivants : i) le pourcentage du bénéfice distribuable pour l'exercice établi par une politique des fiduciaires (actuellement un montant correspondant à 1,05 \$) et ii) le montant du bénéfice net et des gains nets en capital réalisés pour l'exercice qui sont nécessaires pour assurer que la FPI ne sera pas assujettie à l'impôt conformément aux conditions de la déclaration de fiducie.

Sommaire du portefeuille d'Artis

Au 31 décembre 2006, le portefeuille d'Artis était composé de 36 immeubles commerciaux situés dans l'Ouest canadien, d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant 2,9 millions de pieds carrés (p.c.).

SLB par type d'immeuble

Immeubles de bureaux	46,9 %
Commerces de détail	46,4 %
Immeubles industriels	6,7 %

SLB par province

Alberta	67,1 %
Manitoba	16,0 %
Saskatchewan	15,7 %
Colombie-Britannique	1,2 %

Délais d'expiration des contrats de location par type d'immeuble (en milliers de p.c.)

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	SLB	%	SLB	%	SLB	%	SLB	%
2007*	181	13,2 %	76	5,6 %	12	6,1 %	269	9,2 %
2008	350	25,6 %	114	8,4 %	16	8,2 %	480	16,5 %
2009	161	11,8 %	179	13,2 %	37	18,9 %	377	12,9 %
2010	129	9,4 %	282	20,9 %	28	14,3 %	439	15,1 %
2011	330	24,1 %	171	12,7 %	71	36,2 %	572	19,6 %
2012 et par la suite	138	10,1 %	488	36,1 %	28	14,3 %	654	22,4 %
	1 289	94,2 %	1 310	97,0 %	192	98,0 %	2 791	95,8 %
Locaux inoccupés	78	5,8 %	41	3,0 %	4	2,0 %	123	4,2 %
Total de la SLB	1 367	100,0 %	1 351	100,0 %	196	100,0 %	2 914	100,0 %

* Incluant les baux au mois.

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion annuel 2006
Tous les montants sont exprimés en milliers de dollars, sauf indication contraire

Délais d'expiration des contrats de location par province (en milliers de p.c.)

	Alberta		Colombie-Britannique		Manitoba		Saskatchewan	
	SLB	%	SLB	%	SLB	%	SLB	%
2007*	121	6,2 %	7	20,0 %	98	21,0 %	42	9,2 %
2008	372	19,0 %	2	5,7 %	36	7,7 %	70	15,3 %
2009	267	13,7 %	4	11,4 %	49	10,5 %	57	12,5 %
2010	289	14,8 %	12	34,3 %	48	10,3 %	89	19,5 %
2011	464	23,7 %	8	22,9 %	54	11,6 %	47	10,3 %
2012 et par la suite	404	20,7 %	2	5,7 %	124	26,6 %	125	27,4 %
	1 917	98,0 %	35	100,0 %	409	87,8 %	430	94,1 %
Locaux inoccupés	39	2,0 %	–	0,0 %	57	12,2 %	27	5,9 %
Total de la SLB	1 956	100,0 %	35	100,0 %	466	100,0 %	457	100,0 %

* Incluant les baux au mois.

Taux d'occupation moyen pondéré historique du portefeuille d'immeubles

T4 2005	T1 2006	T2 2006	T3 2006	T4 2006
92,5 %	93,5 %	94,9 %	95,8 %	95,8 %

Après le 31 décembre 2006, Artis a acquis ou conclu des conventions inconditionnelles d'achat ou de vente des immeubles suivants :

Date de clôture	Immeuble	Emplacement	Type d'immeuble	SLB	Taux d'occupation à l'acquisition (en %)
12 janvier 2007	CDI College Building	Winnipeg, MB	Bureaux	24 300	100,0 %
31 janvier 2007	Keewatin Distribution Centre	Winnipeg, MB	Immeuble industriel	201 154	100,0 %
1 ^{er} février 2007	Clareview Town Centre	Edmonton, AB	Commerces de détail	55 900	100,0 %
28 février 2007	Centre 70	Calgary, AB	Bureaux	132 251	97,1 %
28 février 2007	Honeywell Building	Calgary, AB	Immeuble industriel	61 874	100,0 %
28 février 2007	Millenium Centre	Red Deer, AB	Bureaux	104 580	99,4 %
1 ^{er} mars 2007	Bower Centre	Red Deer, AB	Immeuble industriel	125 777	98,5 %
30 mars 2007	Dome Britannia	Calgary, AB	Bureaux	220 811	98,6 %
31 mars 2007	MTS Call Centre	Winnipeg, MB	Bureaux	75 986	100,0 %
				1 002 633	99,1 %

Avis concernant les mesures non conformes aux PCGR

Le bénéfice distribuable, le bénéfice net d'exploitation des immeubles et les fonds d'exploitation sont des mesures non conformes aux PCGR que les fiducies de revenu canadiennes utilisent couramment pour mesurer le rendement financier. Le terme « PCGR » désigne les principes comptables généralement reconnus décrits et prescrits par l'Institut Canadien des Comptables Agréés, lesquels s'appliquent à la date à laquelle est fait tout calcul utilisant les PCGR.

Artis calcule le bénéfice distribuable de façon à refléter l'encaisse distribuable, laquelle est définie dans la déclaration de fiducie de la FPI comme étant le bénéfice net conformément aux PCGR, ayant pu faire l'objet de certains ajustements énoncés dans la déclaration de fiducie, notamment i) la réintégration de l'amortissement (à l'exclusion des frais de location) et de l'accroissement de la valeur comptable de la dette;

ii) l'exclusion des gains ou des pertes sur la cession de tout actif et iii) l'ajout ou la déduction d'autres ajustements déterminés par les fiduciaires selon leur gré. La définition d'Artis du bénéfice distribuable peut ne pas être la même que celle d'autres fiducies de placement immobilier. Le lecteur doit garder à l'esprit que le bénéfice distribuable n'est pas une mesure reconnue aux termes des PCGR, et il ne devrait pas être considéré comme une mesure de remplacement du bénéfice ni des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation établis conformément aux PCGR. Cependant, étant donné que la FPI a pour objectif, notamment, de fournir des flux de trésorerie stables à ses investisseurs, la direction est d'avis que le bénéfice distribuable est une mesure pertinente aux fins de l'évaluation du rendement d'exploitation de la FPI à l'égard de l'atteinte de ses objectifs.

La direction utilise le bénéfice net d'exploitation des immeubles à titre de mesure du rendement d'exploitation. Artis définit le bénéfice net d'exploitation des immeubles comme étant les produits d'exploitation, calculés conformément aux PCGR, moins les charges d'exploitation des immeubles telles que les taxes, les services publics, les réparations et l'entretien. Le bénéfice net d'exploitation des immeubles ne comprend pas les charges au titre de l'intérêt et de l'amortissement.

Artis calcule les fonds d'exploitation d'une façon essentiellement conforme aux directives de l'Association des biens immobiliers du Canada (« ABIC »). Bien que les fonds d'exploitation soient une mesure couramment utilisée par les fiducies de placement immobilier au Canada et aux États-Unis, le lecteur doit garder à l'esprit que les fonds d'exploitation ne sont pas une mesure reconnue aux termes des PCGR, et ils ne devraient pas être considérés comme une mesure de remplacement du bénéfice ni des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation établis conformément aux PCGR. La définition d'Artis des fonds d'exploitation peut ne pas être la même que celle établie par d'autres fiducies de placement immobilier. La direction estime que les fonds d'exploitation sont une mesure pertinente aux fins de l'évaluation du rendement d'exploitation de la FPI à l'égard de l'atteinte de ses objectifs.

Le bénéfice net d'exploitation des immeubles, le bénéfice distribuable et les fonds d'exploitation n'ont pas pour objet de représenter le bénéfice d'exploitation de l'exercice, ni celui dégagé par un immeuble donné, et ils ne devraient pas être considérés comme des mesures de remplacement du bénéfice net, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ni d'autres mesures du rendement financier établis conformément aux PCGR. Le lecteur doit garder à l'esprit que le bénéfice distribuable, le bénéfice net d'exploitation des immeubles et les fonds d'exploitation établis par la FPI peuvent ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs.

Les investisseurs sont priés de visiter notre site Web, à www.artisreit.com, ou le site de SEDAR, à www.sedar.ca, pour obtenir de plus amples renseignements.

FAITS SAILLANTS DE 2006

Croissance du portefeuille

L'exercice 2006 a constitué une autre année de croissance vigoureuse pour Artis. La FPI a acquis 11 immeubles, accroissant de plus de un million de pieds carrés son portefeuille et se diversifiant vers le secteur industriel, comme suit :

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	Nombre d'immeubles	Milliers de p.c.	Nombre d'immeubles	Milliers de p.c.	Nombre d'immeubles	Milliers de p.c.	Nombre d'immeubles	Milliers de p.c.
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2005	10	991	17	913	–	–	27	1 904
Acquisitions du T1 2006	1	78	3	254	–	–	4	332
Acquisitions du T2 2006	–	–	1	128	1	91	2	219
Acquisitions du T3 2006	1	298	1	74	1	69	3	441
Acquisitions du T4 2006	–	–	1	21	1	36	2	57
Total des acquisitions en 2006	2	376	6	477	3	196	11	1 049
Moins les cessions	–	–	2	39	–	–	2	39
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2006	12	1 367	21	1 351	3	196	36	2 914

Les faits saillants des activités d'acquisition d'Artis en 2006 comprennent l'acquisition, en mai, de Sunridge Spectrum, un complexe plus récent de commerces de détail de catégorie A comptant une SLB de 129 003 pieds carrés et occupé à 99 % par des locataires de notoriété nationale, tels que Cinéplex Odéon, Chapters Inc., ATB Financial et Starbucks, ainsi que l'acquisition en juillet de Heritage Square, un immeuble de bureaux de catégorie A comptant une SLB de 298 081 pieds carrés, situé dans la banlieue sud de Calgary.

En 2006, Artis a négocié avec succès deux ententes de mise en valeur de nouveaux immeubles de bureaux à Calgary. Interplex II, qui sera détenu en totalité par la FPI, est projeté comme un immeuble de bureaux d'une SLB de 225 000 pieds carrés et doté d'un contrat de pré-location visant 62 % de l'espace avec une société d'ingénierie et de technologie de l'environnement à l'échelle internationale. Il est prévu que les travaux s'achèveront en novembre 2008. Interplex III est projeté comme un immeuble de bureaux de catégorie A comptant une SLB de 211 000 pieds carrés qui sera réalisé dans le cadre d'une entente de mise en valeur conjointe avec un tiers. Les travaux de construction devraient être terminés en 2009.

Par ailleurs, Artis a formé une société en commandite, AX L.P. (« AXLP »), aux termes d'une convention conclue entre la FPI et le commandité, Artis General Partner Ltd., dans le cadre des opérations relatives à Interplex II et à Interplex III. AXLP a émis un total de 721 347 parts de société en commandite de catégorie B au prix moyen pondéré de 14,43 \$ la part. Les parts de société en commandite de catégorie B de AXLP peuvent être échangées contre des parts de la FPI à raison de une contre une.

Activités de financement

En 2006, Artis a obtenu des montants importants de capitaux au moyen de l'émission de nouvelles parts et de débentures convertibles. La FPI a déposé son premier prospectus simplifié le 27 février 2006, émettant 3 862 000 parts au prix de 14,00 \$ la part, pour un produit brut de 54 068 \$. Le 4 mai 2006, par voie de prospectus, Artis a émis des débentures convertibles de série C à 6,25 % totalisant 30 000 \$ dans le cadre d'une prise ferme par un syndicat de preneurs fermes. Le 3 octobre 2006, Artis a déposé un nouveau prospectus simplifié et elle a émis 2 795 138 parts additionnelles au prix de 14,40 \$ la part pour un produit brut de 40 250 \$ dans le cadre d'une prise ferme par un syndicat de preneurs fermes. Les capitaux obtenus au moyen de ces activités de financement ont été principalement attribués au financement d'acquisitions. Une partie des capitaux a servi au remboursement d'emprunts hypothécaires existants et aux fins du fonds de roulement.

Autres activités importantes

L'excellence de la gouvernance d'entreprise constitue une priorité pour Artis. En 2006, la composition du conseil d'administration s'est enrichie de la nomination de deux personnes compétentes. Monsieur Delmore Crewson, qui préside maintenant le comité de vérification du conseil, est un FCA et un associé retraité d'un cabinet national de comptabilité et de vérification. Il possède de l'expérience en tant que membre du conseil de sociétés ouvertes. Monsieur Andre Kuzmicki, membre actif du comité d'investissement du conseil, est un cadre chevronné dans le secteur immobilier et un spécialiste d'expérience auprès de sociétés ouvertes. Le conseil a œuvré en vue d'améliorer la gouvernance de la FPI. L'une de ses initiatives a consisté à officialiser et à adopter un code de conduite à l'intention du conseil, de la direction de la FPI et de sa société de gestion d'immeubles.

Artis a mis en œuvre plusieurs initiatives d'importance au cours de l'exercice en vue de rehausser la liquidité et l'accessibilité de ses parts. Notamment, les parts ont été consolidées à raison de 15 pour une le 1^{er} février 2006, les titres de la FPI sont passés de la Bourse de croissance TSX à la Bourse TSX le 17 avril 2006, et un régime de réinvestissement des distributions (« RRD ») a été établi en juin 2006.

Avec prise d'effet le 31 octobre 2006, Artis a modifié sa déclaration de fiducie, passant du statut de fiducie à capital fixe à celui de fiducie à capital variable. Cette nouvelle structure permet à la FPI, par le truchement de la filiale AXLP, d'émettre des parts de société de commandite à titre de contrepartie dans le cadre d'acquisitions futures.

Distributions

Les distributions totales d'Artis aux porteurs de parts se sont élevées à 12 874 \$ (incluant 174 \$ aux porteurs de parts de catégorie B) pour l'exercice 2006, à un taux stable annualisé de 1,05 \$. En 2006, tout comme en 2005, la totalité du montant distribué a constitué des remboursements de capital et n'était pas imposable pour les porteurs de parts.

INFORMATIONS ANNUELLES CHOISIES

Informations financières choisies

<i>(en milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)</i>	Exercices terminés les	
	31 décembre	
	2006	2005
Produits	53 522 \$	9 644 \$
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	34 251 \$	6 220 \$
Perte de l'exercice	(11 153)\$	(2 519)\$
Perte par part, de base et diluée	(0,94)\$	(0,74)\$
Distributions	12 874 \$	3 330 \$
Distributions par part	1,05 \$	0,78 \$
Bénéfice distribuable	15 878 \$	2 508 \$
Bénéfice distribuable par part	1,32 \$	0,74 \$
Ratio de distributions/bénéfice distribuable	79,5 %	105,4 %
Fonds d'exploitation	13 995 \$	2 017 \$
Fonds d'exploitation par part	1,16 \$	0,59 \$
Ratio de distributions/fonds d'exploitation	90,5 %	132,2 %
Nombre moyen pondéré de parts, de base	11 907 917	3 399 747
Nombre moyen pondéré de parts (de base) incluant les parts de catégorie B	12 015 853	3 399 747
Total de l'actif	492 940 \$	273 267 \$
Total de la dette à long terme	312 844 \$	190 834 \$

Artis a mis en œuvre une stratégie disciplinée de croissance externe, accordant la priorité à l'acquisition d'immeubles commerciaux de qualité ajoutant de la valeur pour les porteurs de parts.

En 2006, les produits de la FPI ont bondi de 454 % par rapport à l'exercice précédent, alors que le bénéfice net d'exploitation des immeubles a progressé de 450 %. La marge brute sur les produits est demeurée relativement stable (soit 64,0 % pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006, contre 64,5 % pour l'exercice 2005). Ces accroissements marqués résultent de l'incidence d'un exercice complet d'exploitation des 26 immeubles acquis en 2005, ainsi que de l'incidence partielle des acquisitions de 2006.

Les pertes subies en 2006 ont augmenté par rapport à l'exercice correspondant, principalement par suite de la hausse de la charge d'amortissement, sans effet sur la trésorerie, se rapportant aux immeubles acquis en 2006 et en 2005, ce qui a annulé l'augmentation des produits, déduction faite des charges d'exploitation, des intérêts et des charges du siège social.

Artis a investi avec succès les capitaux tirés des marchés financiers dans des acquisitions rentables, ainsi qu'en témoigne la croissance marquée du bénéfice distribuable et des fonds d'exploitation, réduisant ainsi considérablement les ratios de distributions. Le bénéfice distribuable de la FPI s'est accru de 13 370 \$ à 15 878 \$ en 2006, alors que le ratio de distributions a diminué pour s'établir à 79,5 % pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006. Les fonds d'exploitation d'Artis ont progressé de 11 978 \$ à 13 995 \$, alors que le ratio de distributions a diminué pour s'établir à 90,5 % pour l'exercice 2006.

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion annuel 2006
Tous les montants sont exprimés en milliers de dollars, sauf indication contraire

Les résultats financiers dégagés par Artis pour l'exercice 2006 ne sont pas représentatifs des résultats à venir, puisque les acquisitions effectuées au cours de l'exercice à l'étude n'étaient pas détenues pendant la totalité de l'exercice. La direction anticipe une croissance additionnelle des produits, du bénéfice net d'exploitation des immeubles, du bénéfice distribuable et des fonds d'exploitation provenant de ces acquisitions au cours des exercices futurs.

Le total de l'actif a progressé de 219 673 \$ par rapport à l'exercice précédent par suite des activités soutenues d'acquisition. La dette à long terme a augmenté de 122 010 \$ en raison du financement par de nouveaux emprunts hypothécaires et des emprunts hypothécaires pris en charge relativement aux immeubles acquis, moins les emprunts hypothécaires remboursés en cours d'exercice, ainsi qu'en raison de l'émission de débentures convertibles de série C.

ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

<i>(en milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)</i>	Exercice terminé le		Exercice terminé le	
	2006	% des produits	2005	% des produits
Produits	53 522 \$		9 644 \$	
Charges d'exploitation des immeubles	19 271	36,0 %	3 424	35,5 %
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	34 251	64,0 %	6 220	64,5 %
Intérêts	17 003	31,8 %	3 165	32,8 %
	17 248		3 055	
Charges				
Siège social	3 081	5,8 %	913	9,5 %
Amortissement	26 148		4 661	
	29 229		5 574	
Perte avant l'élément suivant	(11 981)		(2 519)	
Gain sur la cession d'immeubles productifs de revenu	828		–	
Perte de l'exercice	(11 153)\$		(2 519)\$	
Perte par part, de base et diluée	(0,94)\$		(0,74)\$	
Nombre moyen pondéré de parts				
De base et dilué	11 907 917		3 399 747	

Produits et bénéfice net d'exploitation des immeubles

Les produits tirés des immeubles productifs de revenu comprennent tous les montants reçus des locataires aux termes de contrats de location, y compris les loyers de base, le stationnement, les charges d'exploitation et les recouvrements d'impôts fonciers, de même que les ajustements de loyer selon la méthode linéaire et les ajustements en fonction de loyers supérieurs ou inférieurs aux loyers économiques, conformément aux PCGR. Les charges d'exploitation des immeubles comprennent les impôts fonciers et d'autres coûts se rapportant à l'entretien intérieur et extérieur, au chauffage, à la ventilation et à la climatisation, aux ascenseurs, aux assurances, aux services publics et aux frais de gestion.

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion annuel 2006
Tous les montants sont exprimés en milliers de dollars, sauf indication contraire

Tel qu'il est indiqué ci-après, les activités d'acquisition ont sensiblement contribué aux produits et au bénéfice net d'exploitation des immeubles en 2006 et en 2005.

<i>(en milliers de dollars)</i>	Exercice terminé le 31 décembre 2006		Exercice terminé le 31 décembre 2005	
	Immeubles identiques ¹⁾	Acquisitions	Immeubles identiques ¹⁾	Acquisitions
Produits	37 358 \$	15 240 \$	953 \$	8 243 \$
Charges d'exploitation des immeubles	14 668	4 603	213	3 211
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	22 690 \$	10 637 \$	740 \$	5 032 \$
Proportion du bénéfice net d'exploitation des immeubles	68 %	32 %	13 %	87 %

¹⁾ Les « immeubles identiques » se composent des immeubles productifs de revenu détenus le premier jour de la période visée.

Conformément aux PCGR, Artis constate les hausses de loyer par paliers de manière linéaire sur toute la durée du bail non résiliable. En 2006, ces ajustements de loyer ont totalisé 1 063 \$ (207 \$ en 2005).

Lors de l'acquisition d'immeubles, Artis comptabilise les actifs et les passifs incorporels découlant des contrats de location dont les loyers sont supérieurs ou inférieurs aux loyers économiques. Ces actifs et passifs incorporels sont amortis sur la durée des contrats de location connexes, par imputation aux produits. En 2005 et en 2006, Artis a acquis des immeubles, en particulier sur le marché albertain, dont les loyers en vigueur sont très inférieurs aux loyers économiques. Par conséquent, les ajustements à la valeur économique se sont élevés à 3 036 \$ en 2006 (648 \$ en 2005).

En 2006, les produits incluent des intérêts de 910 \$ gagnés par la FPI (289 \$ en 2005) et d'autres produits se chiffrant à 14 \$ (159 \$ en 2005).

Bénéfice net d'exploitation des immeubles par type d'immeuble et par province

Les activités d'acquisition de 2005 et de 2006 ont eu une incidence marquée sur le bénéfice net d'exploitation des immeubles par type d'immeuble et par province.

<i>(en milliers de dollars)</i>	Exercice terminé le 31 décembre 2006			Exercice terminé le 31 décembre 2005		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	25 356 \$	26 353 \$	889 \$	5 519 \$	3 677 \$	–
Charges d'exploitation des immeubles	7 082	11 940	249	1 389	2 035	–
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	18 274 \$	14 413 \$	640 \$	4 130 \$	1 642 \$	–
Proportion du bénéfice net d'exploitation des immeubles	54,8 %	43,3 %	1,9 %	71,6 %	28,4 %	–

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion annuel 2006
Tous les montants sont exprimés en milliers de dollars, sauf indication contraire

Bénéfice net d'exploitation des immeubles par province (en milliers de dollars)	Exercice terminé le 31 décembre 2006				Exercice terminé le 31 décembre 2005			
	Manitoba	Saskatchewan	Alberta	Colombie- Britannique	Manitoba	Saskatchewan	Alberta	Colombie- Britannique
Produits	8 822 \$	10 306 \$	32 494 \$	976 \$	2 101 \$	2 664 \$	4 352 \$	79 \$
Charges d'exploitation des immeubles	4 191	3 294	11 508	278	1 293	792	1 318	21
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	4 631 \$	7 012 \$	20 986 \$	698 \$	808 \$	1 872 \$	3 034 \$	58 \$
Proportion du bénéfice net d'exploitation des immeubles	13,9 %	21,0 %	63,0 %	2,1 %	14,0 %	32,4 %	52,6 %	1,0 %

Conformément à l'orientation qu'elle a adoptée, la direction d'Artis continuera d'accorder une pondération supérieure à l'Alberta dans le bénéfice net d'exploitation des immeubles du portefeuille, afin de tirer profit de la vigueur économique de cette province.

Intérêts

Les intérêts sur la dette à long terme de l'exercice se rapportent aux emprunts hypothécaires et à d'autres emprunts garantis par les immeubles productifs de revenu, de même qu'aux débetures convertibles en circulation.

Au 31 décembre 2006, le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par des immeubles était de 5,46 % (5,24 % en 2005).

Au moment de leur émission, les débetures convertibles sont réparties en fonction de leur composantes capitaux propres et de leur composante passif, conformément aux PCGR. Artis a imputé des intérêts de 4 257 \$ à la composante passif des débetures en circulation en 2006, par rapport à 354 \$ en 2005.

Charges du siège social

(en milliers de dollars)	Exercices terminés les 31 décembre	
	2006	2005
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	529 \$	410 \$
Frais de services-conseils	939	155
Frais de société ouverte	426	58
Rapport annuel et assemblée générale annuelle	61	–
Charge de rémunération à base de parts	502	157
Autres frais généraux et d'administration	227	133
Coûts relatifs à une offre sur une portefeuille d'immeubles	397	–
Total des charges du siège social	3 081 \$	913 \$

Les charges du siège social se chiffraient à 3 081 \$ en 2006 (5,8 % des produits bruts), comparativement à 913 \$ en 2005 (9,5 % des produits bruts).

Les frais de services-conseils ont augmenté de 784 \$ par rapport à l'exercice précédent en raison de l'élargissement de la base de l'actif de la FPI. Les frais de société ouverte ont progressé de 368 \$, incluant des droits ponctuels de 160 \$ relatifs à l'inscription initiale à la cote lors du passage de la Bourse de croissance TSX à la Bourse TSX. Les autres hausses des frais de société ouverte sont principalement attribuables à la plus forte capitalisation boursière de la FPI et à l'augmentation du nombre de membres de son conseil d'administration. Les frais de 397 \$ attribuables à une offre d'achat non retenue sur un important portefeuille d'immeubles constituent le dernier facteur ayant contribué à l'accroissement des charges du siège social par rapport à l'exercice précédent.

La direction prévoit une légère augmentation des charges du siège social au cours des périodes à venir, suivant l'élargissement de la base de l'actif et l'augmentation de la capitalisation boursière de la FPI. La direction s'attend toutefois à ce que ces charges diminuent en proportion des produits bruts au cours des périodes à venir, alors que se matérialisera toute l'incidence des produits tirés des acquisitions récentes.

Amortissement

L'amortissement comprend l'amortissement des immeubles productifs de revenu et des actifs incorporels connexes, de même que l'amortissement du matériel de bureau et d'autres actifs tels que les frais de financement reportés.

En vertu des dispositions du CPN-140 que suit Artis pour comptabiliser l'acquisition des immeubles productifs de revenu, une fraction du coût d'acquisition est attribuée aux actifs incorporels, notamment la valeur des contrats de location-exploitation existants et la valeur des relations clients. Les immeubles productifs de revenu sont amortis selon la méthode linéaire sur leur durée de vie utile, donnant lieu à un amortissement de 10 106 \$ en 2006 (1 900 \$ en 2005). Les actifs incorporels (valeur des contrats de location-exploitation existants et des relations clients) sont amortis selon la méthode linéaire sur la durée des contrats de location auxquels ils se rapportent. En 2006, Artis a inscrit 15 027 \$ au titre de l'amortissement des actifs incorporels, contre 2 627 \$ en 2005.

Les frais de financement reportés comprennent les frais juridiques et autres frais engagés au titre d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts à payer garantis par des immeubles, ainsi que de l'émission de débentures convertibles. Les frais de financement reportés sont amortis sur la durée des emprunts ou des contrats connexes. En 2006, Artis a inscrit 765 \$ au titre de l'amortissement des frais de financement reportés, contre 124 \$ en 2005.

Comparaison avec les prévisions

Dans son prospectus en date du 27 février 2006, la FPI a présenté un état consolidé des résultats prévisionnels (les « prévisions ») pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006. Les résultats réels de l'exercice sont comparés aux prévisions dans le tableau suivant :

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion annuel 2006
Tous les montants sont exprimés en milliers de dollars, sauf indication contraire

<i>(en milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)</i>	Exercice terminé le 31 décembre 2006	
	Réels	Prévisionnels
Produits	53 522 \$	42 801 \$
Charges d'exploitation des immeubles	19 271	15 137
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	34 251	27 664
Intérêts	17 003	13 070
	17 248	14 594
Charges		
Siège social	3 081	1 260
Amortissement	26 148	20 672
	29 229	21 932
Perte avant l'élément suivant	(11 981)	(7 338)
Gain sur la cession d'immeubles productifs de revenu	828	943
Perte de l'exercice	(11 153)\$	(6 395)\$
Perte par part, de base et diluée	(0,94)\$	(0,59)\$
Nombre moyen pondéré de parts :		
De base et dilué	11 907 917	10 905 501

Les produits, les charges d'exploitation d'immeubles, les intérêts, les charges du siège social et l'amortissement d'Artis ont tous dépassé les prévisions, principalement par suite de l'acquisition d'immeubles productifs de revenu additionnels non prévus dans les prévisions.

De la même manière, le bénéfice net d'exploitation des immeubles en 2006 d'Artis a surpassé de 6 587 \$ les prévisions à cet égard pour l'exercice 2006, une hausse de 23,8 %, principalement par suite des activités additionnelles d'acquisition. Par ailleurs, Artis a également affiché une croissance supérieure aux prévisions du bénéfice net d'exploitation des immeubles identiques.

Le rapprochement du bénéfice net d'exploitation des immeubles selon les prévisions et des résultats réels s'établit comme suit :

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion annuel 2006
Tous les montants sont exprimés en milliers de dollars, sauf indication contraire

<i>(en milliers de dollars)</i>	Exercice terminé le 31 décembre 2006
Bénéfice net d'exploitation des immeubles prévisionnel	27 664 \$
Décal sur une acquisition prévue	(82)
Excédent des intérêts créditeurs touchés sur le montant prévisionnel	732
Bénéfice net d'exploitation des immeubles attribuable aux acquisitions imprévues	6 055
Bénéfice net d'exploitation des immeubles attribuable aux cessions imprévues	(159)
Excédent du bénéfice net d'exploitation des immeubles réel sur le bénéfice net d'exploitation des immeubles prévisionnel	41
Bénéfice net d'exploitation des immeubles réel	34 251 \$

Les intérêts débiteurs de l'exercice à ce jour ont dépassé les prévisions de 3 933 \$. Une tranche importante de l'augmentation est attribuable aux intérêts de 1 544 \$ sur les débetures de série C de 30 000 \$ émises en mai 2006, qui n'étaient pas pris en compte dans les prévisions. Des intérêts débiteurs additionnels de 2 503 \$ ont été constatés à l'égard des emprunts hypothécaires liés aux acquisitions non prises en compte dans les prévisions. Au cours de l'exercice, les intérêts débiteurs ont diminué par rapport aux prévisions par suite de la cession de deux immeubles, ainsi que du remboursement d'emprunts hypothécaires en octobre et en novembre.

Les charges du siège social et les charges d'amortissement sans effet sur la trésorerie ont été plus élevées que les prévisions, en raison surtout des acquisitions non prises en compte dans les prévisions et des coûts ponctuels attribuables à une offre d'achat non retenue sur un important portefeuille d'immeubles (397 \$) ainsi qu'aux droits d'inscription initiale à la cote de la Bourse TSX (160 \$).

Conformément à l'Avis 52-306 (révisé) du personnel des ACMV, *Mesures financières non conformes aux PCGR*, Artis rapproche le bénéfice distribuable et les flux de trésorerie liés activités d'exploitation, en plus de la perte de l'exercice.

Rapprochement de la perte établie selon les PCGR et du bénéfice distribuable

<i>(en milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)</i>	Exercices terminés les 31 décembre	
	2006	2005
Perte de l'exercice	(11 153)\$	(2 519)\$
Ajouter :		
Amortissement (exclusion faite de l'amortissement des frais de location)	25 133	4 527
Amortissement des frais de financement liés aux débetures convertibles	533	105
Accroissement de la composante passif des débetures	1 094	238
Charge de rémunération à base de parts	502	157
Gain sur la cession d'immeubles productifs de revenu	(828)	–
Autres ajustements ¹⁾	597	–
Bénéfice distribuable	15 878 \$	2 508 \$
Bénéfice distribuable par part		
De base	1,32 \$	0,74 \$
Dilué	1,26 \$	0,73 \$
Nombre moyen pondéré de parts		
De base ²⁾	12 015 853	3 399 747
Dilué ²⁾	14 844 073	3 420 353

¹⁾ Sont ajoutés au bénéfice distribuable de 2006 des coûts de 397 \$ attribuables à une offre d'achat non retenue sur un portefeuille d'immeubles, ainsi qu'un montant de 200 \$ au titre des loyers sur les immeubles, correspondant à des produits en espèces réalisés dans le cadre de l'acquisition et de la convention d'achat d'Interplex II, qui n'avait pas été inscrit dans les produits dans l'état consolidé des résultats et du déficit de la FPI, le projet était en phase d'aménagement.

²⁾ Le nombre moyen pondéré de parts utilisé dans le calcul du bénéfice distribuable de base et dilué par part inclut les 721 347 parts de catégorie B émises par la filiale de la FPI, AXLP, selon un calcul moyen pondéré. Dans la mesure où leur effet est dilutif, les options et les débetures convertibles sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée.

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion annuel 2006
Tous les montants sont exprimés en milliers de dollars, sauf indication contraire

Rapprochement des flux de trésorerie liés à des activités d'exploitation et du bénéfice distribuable

<i>(en milliers de dollars)</i>	Exercices terminés les 31 décembre	
	2006	2005
Flux de trésorerie liés à l'exploitation	13 620 \$	4 706 \$
Déduire l'amortissement de :		
Matériel de bureau	(4)	(1)
Loyers supérieurs aux loyers économiques	(213)	(67)
Loyers inférieurs aux loyers économiques	3 249	715
Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location	(246)	(9)
Emprunts hypothécaires supérieurs aux emprunts hypothécaires du marché	81	9
Frais de financement reportés, non attribuables aux débetures	(232)	(19)
Ajouter : ajustement des loyers selon la méthode linéaire	1 063	207
Déduire : parts émises à titre de rémunération des fiduciaires	(15)	–
Déduire : variation des éléments hors caisse liés à l'exploitation	(2 022)	(3 033)
Autres ajustements ¹⁾	597	–
Bénéfice distribuable	15 878 \$	2 508 \$

¹⁾ Sont ajoutés au bénéfice distribuable de 2006 des coûts de 397 \$ attribuables à une offre d'achat non retenue sur un portefeuille d'immeubles, ainsi qu'un montant de 200 \$ au titre des loyers sur les immeubles, correspondant à des produits en espèces réalisés dans le cadre de l'acquisition et de la convention d'achat d'Interplex II, qui n'avait pas été inscrit dans les produits dans l'état consolidé des résultats et du déficit de la FPI, le projet étant en phase d'aménagement.

Le bénéfice distribuable de 2006 a augmenté de 13 370 \$ par rapport à 2005, alors que le bénéfice distribuable de base par part a progressé de 0,58 \$, une hausse de 78,4 %, comparativement à celui de 2005 (bénéfice dilué de 0,53 \$, ou 72,6 %). Ces progrès marqués sont attribuables à l'incidence sur l'exploitation d'un exercice complet des 26 immeubles acquis en 2005, ainsi qu'à l'incidence partielle sur l'exploitation des acquisitions effectuées en 2006.

Étant donné que les immeubles acquis en 2006 n'ont pas été détenus pendant la totalité de l'exercice, la direction anticipe une croissance soutenue du bénéfice distribuable tiré de ces acquisitions au cours des exercices à venir.

Fonds d'exploitation

Conformément à l'Avis 52-306 (révisé) du personnel des ACMV, *Mesures financières non conformes aux PCGR*, Artis rapproche les fonds d'exploitation et les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, en plus de la perte de l'exercice.

Rapprochement de la perte établie selon les PCGR et des fonds d'exploitation

(en milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part)	Exercices terminés les	
	2006	2005
Perte de l'exercice	(11 153)\$	(2 519)\$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :		
Immeubles productifs de revenu	10 106	1 900
Contrats de location existants acquis	15 004	2 597
Relations clients	23	30
Mesures incitatives à la prise de bail et frais de location	246	9
Gain sur la cession d'immeubles productifs de revenu	(828)	–
Autres ajustements ¹⁾	597	–
Fonds d'exploitation de l'exercice	13 995 \$	2 017 \$
Fonds d'exploitation par part		
De base	1,16 \$	0,59 \$
Dilué	1,16 \$	0,59 \$
Nombre moyen pondéré de parts		
De base ²⁾	12 015 853	3 399 747
Dilué ²⁾	12 078 079	3 420 353

1) Sont ajoutés aux fonds d'exploitation de 2006 des coûts de 397 \$ attribuables à une offre d'achat non retenue sur un portefeuille d'immeubles, ainsi qu'un montant de 200 \$ au titre des loyers sur les immeubles, correspondant à des produits en espèces réalisés dans le cadre de l'acquisition et de la convention d'achat d'Interplex II, qui n'avait pas été inscrit dans les produits dans l'état consolidé des résultats et du déficit de la FPI, le projet était en phase d'aménagement.

2) Le nombre moyen pondéré de parts utilisé dans le calcul des fonds d'exploitation de base et dilué par part inclut les 721 347 parts de catégorie B émises par la filiale de la FPI, AXLP, selon un calcul moyen pondéré. Dans la mesure où leur effet est dilutif, les options et les débetures convertibles sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée.

Rapprochement des fonds d'exploitation et des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation

<i>(en milliers de dollars)</i>	Exercices terminés les 31 décembre	
	2006	2005
Flux de trésorerie liés à l'exploitation	13 620 \$	4 706 \$
Déduire l'amortissement des éléments suivants :		
Matériel de bureau	(4)	(1)
Loyers supérieurs aux loyers économiques	(213)	(67)
Frais de financement reportés	(765)	(124)
Loyers inférieurs aux loyers économiques	3 249	715
Emprunts hypothécaires supérieurs aux emprunts hypothécaires du marché	81	9
Ajouter : ajustement des loyers selon la méthode linéaire	1 063	207
Déduire : parts émises à titre de rémunération des fiduciaires	(15)	–
Déduire : accroissement de la composante passif des débetures	(1 094)	(238)
Déduire : charge de rémunération à base de parts	(502)	(157)
Déduire : variation des éléments hors caisse liés à l'exploitation	(2 022)	(3 033)
Autres ajustements ¹⁾	597	–
Fonds d'exploitation de l'exercice	13 995 \$	2 017 \$

¹⁾ Sont ajoutés aux fonds d'exploitation de 2006 des coûts de 397 \$ attribuables à une offre d'achat non retenue sur un portefeuille d'immeubles, ainsi qu'un montant de 200 \$ au titre des loyers sur les immeubles, correspondant à des produits en espèces réalisées dans le cadre de l'acquisition et de la convention d'achat d'Interplex II, qui n'avait pas été inscrit dans les produits dans l'état consolidé des résultats et du déficit de la FPI, le projet était en phase d'aménagement.

Les fonds d'exploitation de 2006 ont augmenté de 11 978 \$ par rapport à 2005, alors que les fonds d'exploitation par part (de base et dilués) ont progressé de 0,57 \$, une hausse de 96,6 %, comparativement à ceux de 2005. Ces progrès marqués sont attribuables à l'incidence sur l'exploitation d'un exercice complet des 26 immeubles acquis en 2005, ainsi qu'à l'incidence partielle sur l'exploitation des acquisitions effectuées en 2006.

Étant donné que les immeubles acquis en 2006 n'ont pas été détenus pendant la totalité de l'exercice, la direction anticipe une croissance soutenue des fonds d'exploitation tirés de ces acquisitions au cours des exercices à venir.

ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Actif

<i>(en milliers de dollars)</i>	31 décembre 2006	31 décembre 2005	Variation
Immeubles productifs de revenu	388 845 \$	209 658 \$	179 187 \$
Autres actifs, y compris les actifs incorporels	78 173	52 224	25 949
Acomptes sur des immeubles productifs de revenu	10 343	425	9 918
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15 579	10 960	4 619
	492 940 \$	273 267 \$	219 673 \$

Immeubles productifs de revenu et actifs incorporels connexes

Les immeubles productifs de revenu et les actifs incorporels connexes de la FPI (déduction faite de l'amortissement cumulé) ont sensiblement augmenté au cours de l'exercice, par suite de l'acquisition de 11 immeubles productifs de revenu au cours de l'exercice.

<i>Immeuble</i>	<i>Emplacement</i>	<i>Date d'acquisition</i>	<i>Type d'immeuble</i>
Northwest Centre	4500 et 4520 - 16 th Ave. NW, Calgary, AB	28 février 2006	Bureaux
Southwood Corner	10233 Elbow Drive, Calgary, AB	31 mars 2006	Commerces de détail
Circle 8	3120, 3124, 3126, 3134 8 th St. E, Saskatoon, SK	31 mars 2006	Commerces de détail
Reenders Square	3 - 11 Reenders Drive, Winnipeg, MB	31 mars 2006	Commerces de détail
Sunridge Spectrum	2555 - 32 nd St. NE, Calgary, AB	31 mai 2006	Commerces de détail
McCall Lake	1338 - 36 th Ave. NE, Calgary AB	30 juin 2006	Immeuble industriel
Heritage Square	8500 MacLeod Trail SE, Calgary, AB	13 juillet 2006	Bureaux
Franklin Showcase Warehouse	700 - 33 rd Street NE et 3501 -8th Avenue NE, Calgary, AB	14 juillet 2006	Immeuble industriel
Horizon Heights	3508 - 32 nd Avenue NE, Calgary, AB	17 juillet 2006	Commerces de détail
Liberton Square	504, 506 et 506A St. Albert Trail, St. Albert, AB	1 ^{er} novembre 2006	Commerces de détail
Delta Centre	16515 - 116 th Avenue, Edmonton, AB	31 décembre 2006	Immeuble industriel

Les fonds affectés aux acquisitions ont été tirés principalement du produit de nouveaux emprunts hypothécaires ou d'emprunts hypothécaires pris en charge, et d'émissions de titres de participation et de débentures convertibles réalisées au cours de l'exercice. Les acquisitions ont été comptabilisées selon la méthode de l'acquisition, et les résultats de l'exploitation des immeubles acquis ont été inclus dans les comptes de la FPI à compter de la date de leur date d'acquisition respective.

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion annuel 2006
Tous les montants sont exprimés en milliers de dollars, sauf indication contraire

<i>(en milliers de dollars)</i>	Exercices terminés les 31 décembre	
	2006	2005
Contrepartie en espèces	85 200 \$	83 638 \$
Émission de parts de catégorie B	2 612	–
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires, nouveaux ou pris en charge, supérieurs aux emprunts hypothécaires du marché	132 211	162 659
Actif net acquis	220 023 \$	246 297 \$
Tranche attribuée aux immeubles productifs de revenu	191 109 \$	205 143 \$
Tranche attribuée aux immeubles en cours d'aménagement	2 632	–
Tranche attribuée aux autres actifs	35 661	49 113
Tranche attribuée aux passifs incorporels	(9 379)	(7 959)
Actif net acquis	220 023 \$	246 297 \$

En 2006, la FPI a vendu deux immeubles, Edgemont Mall et Keystone Village Mall, dans le cadre de deux opérations distinctes. Un montant de 7 799 \$ représentant les actifs, les actifs incorporels et les passifs rattachés à ces immeubles, a été sorti des comptes de la FPI.

Immeubles en cours d'aménagement

Les immeubles productifs de revenu comprennent un montant de 2 632 \$ au titre d'immeubles en cours d'aménagement. Ce montant représente un intérêt indivis de 50 % dans des terrains situés à Calgary, en Alberta, sur lesquels sera aménagé, conformément à une entente de copropriété conclue entre le vendeur des terrains et la filiale de la FPI, AXLP, un immeuble de bureaux de catégorie A (désigné comme l'Interplex III), d'une SLB de 211 000 pieds carrés. Les travaux d'aménagement devraient débuter en 2007 et se terminer en 2009.

Dépenses en immobilisations

Les ajouts aux immeubles productifs de revenu comprennent certaines dépenses en immobilisations relatives à d'importantes améliorations aux bâtiments qui ne sont rattachées à aucun contrat de location spécifique. Ces améliorations aux bâtiments sont amorties sur la durée de vie utile des actifs visés.

En 2006, ces dépenses en immobilisations non recouvrables ont totalisé 1 741 \$ (néant en 2005) et elles comprennent le remplacement du toit d'un commerce de détail (581 \$) ainsi que le réaménagement d'un étage complet de l'un des immeubles à bureaux de la FPI. La direction estime que le projet de réaménagement contribuera à accroître les revenus, du fait que l'immeuble passera de la catégorie C à la catégorie B, ce qui devrait permettre à la FPI de fixer des loyers plus élevés au moment de la signature des contrats de location.

Mesures incitatives à la prise de bail et frais de location

Les autres actifs de la FPI comprennent un montant de 3 661 \$ représentant des mesures incitatives à la prise de bail et des frais de location non amortis rattachés à la signature ou au renouvellement des baux

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion annuel 2006
Tous les montants sont exprimés en milliers de dollars, sauf indication contraire

relatifs à des locaux libres ou occupés. Les mesures incitatives à la prise de bail comprennent des coûts engagés pour apporter des améliorations locatives ainsi que des montants alloués aux locataires. Les frais de location représentent essentiellement des commissions de renouvellement des baux. Ces frais sont reportés et amortis sur la durée des contrats de location sous-jacents.

	Exercices terminés les	
	31 décembre	
	2006	2005
Mesures incitatives à la prise de bail	2 848 \$	293 \$
Frais de location	813	49
Total	3 661 \$	342 \$

Frais d'exploitation recouvrables reportés

Les frais d'exploitation recouvrables reportés comprennent des coûts liés à d'importants travaux de réparation ou de remplacement (notamment, le remplacement d'un toit, d'un ascenseur ou d'un système de chauffage, de ventilation et de climatisation) qui peuvent être recouverts auprès des locataires. Ces frais sont reportés dès qu'ils sont engagés et sont amortis par voie d'imputation aux frais recouvrables sur la durée de la période de recouvrement prévue. En 2006, la FPI a engagé des frais d'exploitation recouvrables reportés de 557 \$, qui se rapportaient principalement au remplacement d'un ascenseur et d'un système de chauffage, de ventilation et de climatisation.

Acomptes sur des immeubles productifs de revenu

Au 31 décembre 2006, Artis avait donné des acomptes de 2 600 \$ sur des immeubles productifs de revenu, liés essentiellement à des conventions inconditionnelles d'achat visant l'acquisition de neuf immeubles productifs de revenu au cours du premier trimestre de 2007.

Au 31 décembre 2006, les acomptes sur des immeubles productifs de revenu comprenaient également un paiement provisoire de 7 743 \$, déduction faite des ajustements, versé au titre du prix d'achat définitif de l'immeuble Interplex II, actuellement en cours d'aménagement. Un paiement initial de 7 800 \$ avait été versé sous la forme de parts de catégorie B de la filiale de la FPI, AXLP. Conformément aux PCGR, l'acompte initial a été réduit du produit de 200 \$ réalisé par la FPI aux termes de la convention d'achat de l'Interplex II. Cette réduction a toutefois été contrebalancée en partie par des distributions de 143 \$ qui ont été payées ou qui doivent être payées sur les parts de catégorie B émises.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 31 décembre 2006, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la FPI, incluant l'encaisse détenue en fiducie, se chiffraient à 15 579 \$. Ce montant tient compte de la tranche inutilisée du produit tiré du placement par prospectus réalisé en octobre, ces fonds devant être investis dans des immeubles productifs de revenu après le 31 décembre 2006.

Passif

<i>(en milliers de dollars)</i>	31 décembre 2006	31 décembre 2005	Variation
Dette à long terme	312 844 \$	190 834 \$	122 010 \$
Autres passifs	21 976	13 073	8 903
	334 820 \$	203 907 \$	130 913 \$

La dette à long terme comprend les emprunts hypothécaires et les autres emprunts à payer relatifs aux immeubles ainsi que la composante passif des débetures convertibles émises par la FPI. Conformément aux PCGR, les débetures convertibles de la FPI sont séparées en deux composantes au moment de leur émission, soit une composante passif et une composante capitaux propres. La composante passif, ou « valeur comptable », est incluse dans la dette à long terme de la FPI.

Aux termes de la déclaration de fiducie de la FPI, le ratio d'endettement total de la FPI (à l'exclusion de la valeur comptable des débetures convertibles) ne peut excéder le niveau de 70 % de la valeur comptable brute. La valeur comptable brute correspond à la valeur comptable nette consolidée des actifs consolidés de la FPI, majorée du montant de l'amortissement cumulé des immeubles productifs de revenu et des autres actifs (y compris les actifs incorporels), tels qu'ils sont présentés au bilan consolidé et dans les notes y afférentes.

Les ratios d'endettement de la FPI s'établissaient comme suit au 31 décembre 2006 :

<i>(en milliers de dollars)</i>	Les chiffres de l'exercice précédent ont été retraités selon la présentation adoptée pour l'exercice en cours.	
	31 décembre 2006	31 décembre 2005
Valeur comptable brute	523 081 \$	278 065 \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer garantis par des immeubles ¹⁾	272 341 \$	168 889 \$
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer à la valeur comptable brute	52,1 %	60,7 %
Composante passif des débetures convertibles	40 503 \$	21 945 \$
Dette à long terme	312 844 \$	190 834 \$
Ratio de la dette à long terme à la valeur comptable brute	59,8 %	68,6 %

1) Le chiffre inscrit pour 2006 tient compte d'un montant de 613 \$ (175 \$ en 2005) représentant l'évaluation à la valeur marchande des emprunts hypothécaires supérieurs aux emprunts hypothécaires du marché.

Emprunts hypothécaires

La FPI finance ses acquisitions en partie au moyen de la prise en charge d'emprunts hypothécaires. Par conséquent, la quasi-totalité des immeubles productifs de revenu de la FPI ont été donnés en garantie aux termes de conventions d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts. En 2006, la FPI a pris en charge ou contracté des emprunts hypothécaires totalisant 132 211 \$ pour des acquisitions d'immeubles

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion annuel 2006
Tous les montants sont exprimés en milliers de dollars, sauf indication contraire

productifs de revenu et elle a remboursé deux emprunts hypothécaires et un prêt hypothécaire consenti par le vendeur. Ces emprunts, d'un montant total de 19 230 \$, venaient à échéance en octobre, en novembre et en décembre 2006. Au cours de l'exercice, des remboursements de 4 261 \$ ont été effectués sur le capital d'emprunts hypothécaires. En outre, la dette hypothécaire a été réduite d'un montant de 5 187 \$ par suite de la cession de deux immeubles productifs de revenu. Aucun emprunt hypothécaire n'a été refinancé au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2006, la durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 7,0 ans, tandis qu'elle était de 6,6 ans au 31 décembre 2005.

Débetures convertibles

La FPI a émis quatre séries de débetures convertibles, dont le produit a servi principalement à financer des acquisitions et à répondre aux besoins de fonds de roulement.

Le tableau suivant présente des renseignements sur les débetures convertibles de la FPI en circulation au 31 décembre 2006 :

<i>(en milliers de dollars)</i>				Au 31 décembre 2006		Au 31 décembre 2005	
	Émission	Échéance	Taux d'intérêt nominal	Valeur marchande	Juste valeur	Valeur marchande	Juste valeur
Débeture de 875 \$	3 août 2005	3 août 2006	7,25 %	– \$	– \$	847 \$	875 \$
Série A	4 août 2005	4 août 2010	7,75 %	8 699	10 185	12 339	15 000
Série B	9 novembre 2005	9 novembre 2010	7,50 %	9 093	10 862	8 759	10 862
Série C	4 mai 2006	31 mai 2013	6,25 %	22 711	30 000	–	–
				40 503 \$	51 047 \$	21 945 \$	26 737 \$

La débeture convertible d'un montant de 875 \$ est venue à échéance le 3 août 2006 et le détenteur, une entité sous le contrôle de certains fiduciaires de la FPI, a exercé l'option qu'il détenait et il a converti la débeture en 145 833 parts à un prix d'exercice de 6 \$ la part. La composante passif de la débeture à l'échéance de 875 \$ et la composante capitaux propres attribuée à la débeture de 46 \$ ont été comptabilisés à titre d'apports de capital au cours de l'exercice 2006.

Au cours de l'exercice 2006, des débetures convertibles de série A d'une valeur nominale de 4 815 \$ ont été converties et la FPI a mis 382 138 parts au prix d'exercice de 12,60 \$ la part. La composante passif a été réduite de 4 071 \$.

Autres passifs

Les autres passifs comprennent les passifs incorporels que représentent les loyers inférieurs aux loyers économiques (déduction faite de l'amortissement cumulé), lesquels ont sensiblement augmenté au cours de l'exercice en raison des acquisitions réalisées en 2006. Les autres passifs comprennent également des dépôts de garantie donnés par des locataires, les loyers payés d'avance au 31 décembre 2006, les créanciers et charges à payer ainsi que la distribution de 1 506 \$ devant être payée aux porteurs de parts après la fin de l'exercice, soit le 15 janvier 2007.

Participation sans contrôle

Conformément aux PCGR, les capitaux propres se rapportant à l'émission de 721 347 parts de catégorie B de la filiale AXLP, déduction faite des frais d'émission de 13 \$, ont été inscrits à titre de participation sans contrôle de la FPI. 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 les porteurs de parts de catégorie B d'AXLP ont le droit de recevoir des distributions dont le montant par part est égal aux distributions par part versées aux porteurs de parts de la FPI.

En octobre 2006, AXLP a émis 543 781 parts de catégorie B à titre de paiement provisoire de 7 800 \$ sur le prix d'achat aux termes de la convention d'achat visant l'Interplex II. L'Interplex II est un immeuble à bureaux de catégorie A en voie de construction, situé à Calgary, en Alberta. À l'achèvement de la construction (prévu pour novembre 2008), la FPI achètera cet immeuble à un prix calculé selon une formule préétablie fondée sur les contrats de location qui auront été conclus à ce moment. Aux termes de la convention, la FPI touche un loyer mensuel de 100 \$ sur l'immeuble, versé par le vendeur. Les distributions versées ou à payer au vendeur sur les parts de catégorie B (143 \$ en 2006) 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.

En novembre 2006, AXLP a de plus émis 177 566 parts de catégorie B en contrepartie de sa participation de 50 %, soit un montant de 2 612 \$, dans certains terrains situés à Calgary en Alberta (se reporter à la section « Immeubles en cours d'aménagement » pour plus de détails). Les distributions payées au vendeur sur les parts de catégorie B (31 \$ en 2006) sont portées en réduction du solde de la participation sans contrôle.

Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

Les capitaux propres ont augmenté de 78 392 \$ entre le 31 décembre 2005 et le 31 décembre 2006, essentiellement en raison des placements de titres et de débentures réalisés au cours de l'exercice. En vertu du prospectus daté du 27 février 2006, la FPI a émis 3 862 000 parts au prix de 14,00 \$ la part et reçu un produit brut de 54 068 \$ (incluant l'exercice de l'option d'achat de parts supplémentaires). En vertu du prospectus daté du 26 avril 2006, la FPI a émis des débentures convertibles rachetables de série C d'une valeur de 30 000 \$ et a attribué, au moment de l'émission, une partie du produit tiré aux composantes passif et capitaux propres de l'instrument financier. Les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts ont augmenté de 7 590 \$ par suite de cette émission. En vertu du prospectus daté du 3 octobre 2006, la FPI a émis 2 795 137 parts supplémentaires au prix de 14,40 \$ la part. Ce placement lui a rapporté un produit brut de 40 250 \$.

Les capitaux propres ont augmenté de 5 901 \$ au cours de l'exercice, par suite de la conversion du montant intégral de la débenture convertible de 875 \$ au cours de l'exercice et de la conversion de débentures convertibles de série A d'une valeur nominale de 4 815 \$. Les autres opérations qui ont contribué à l'accroissement des capitaux propres au cours de l'exercice comprennent l'émission de parts en vertu du régime de réinvestissement des distributions, l'exercice d'options, l'émission de parts à titre de rémunération des fiduciaires et les ajustements apportés au surplus d'apport pour rendre compte de la charge de rémunération à base de parts de l'exercice.

L'augmentation des capitaux propres enregistrée pour l'exercice a été atténuée par la perte nette de l'exercice et par les distributions versées aux porteurs de parts.

TRÉSORERIE ET RESSOURCES FINANCIÈRES

En 2006, la FPI a tiré des flux de trésorerie de 13 620 \$ de ses activités d'exploitation. Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, de même que le produit en espèces de 3 440 \$ tiré de la cession de deux immeubles productifs de revenu, ont servi essentiellement à financer des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 12 700 \$ et des distributions aux porteurs de parts de catégorie B d'un montant de 174 \$, ainsi qu'à effectuer des remboursements de capital totalisant 4 261 \$ sur les emprunts hypothécaires et les autres emprunts à payer. Étant donné que les immeubles acquis au cours de l'exercice ont contribué aux flux de trésorerie pendant une partie de l'exercice seulement, la direction prévoit que les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation augmenteront au cours des exercices à venir par suite de ces acquisitions.

Le produit totalisant 119 192 \$ tiré de l'émission de parts et de débetures en 2006 a servi à financer la portion en espèces de 85 200 \$ de la contrepartie versée pour les acquisitions réalisées au cours de l'exercice ainsi qu'à effectuer les versements exigibles sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts, lesquels se sont élevés à 19 230 \$ pour l'exercice.

La FPI n'a manqué à aucune de ses obligations ni n'a été en retard dans les paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les obligations liées aux distributions aux porteurs de parts, au versement des intérêts et du capital sur les emprunts et au respect des clauses financières restrictives visant les emprunts. Les obligations contractuelles de la FPI se présentent sommairement comme suit :

<i>(en milliers de dollars)</i>	Total	Moins de un an	De 1 à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer garantis par des immeubles ¹⁾	271 728 \$	9 415 \$	25 889 \$	59 049 \$	177 375 \$
Débetures convertibles ²⁾	51 047	–	–	21 047	30 000
Total	322 775 \$	9 415 \$	25 889 \$	80 096 \$	207 375 \$

¹⁾ Compte non tenu d'un montant de 613 \$ représentant l'évaluation à la valeur marchande des emprunts hypothécaires.

²⁾ En supposant que les débetures ne soient pas converties et qu'elles soient plutôt réglées en espèces à l'échéance.

Un seul des emprunts hypothécaires de la FPI vient à échéance au cours du prochain exercice, et la direction estime pouvoir renouveler le financement sans difficulté.

La direction de la FPI prévoit être en mesure de respecter la totalité de ses obligations et de ses engagements de capital en cours concernant les immeubles productifs de revenu qu'elle détient grâce aux flux de trésorerie provenant de ses activités d'exploitation, au produit tiré du refinancement des emprunts hypothécaires, à l'encaisse et à de nouvelles émissions de titres ou de débetures.

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES ET ANALYSE DU T4 2006

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

	T4 2006	T3 2006	T2 2006	T1 2006	T4 2005	T3 2005	T2 2005	T1 2005
Produits	16 489 \$	15 744 \$	11 932 \$	9 357 \$	6 547 \$	1 728 \$	854 \$	515 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	6 077	5 665	3 912	3 617	2 728	355	209	132
	10 412	10 079	8 020	5 740	3 819	1 373	645	383
Intérêts	4 834	5 277	3 986	2 906	2 150	634	212	169
	5 578	4 802	4 034	2 834	1 669	739	433	214
Charges								
Siège social	973	532	1 125	451	584	219	59	51
Amortissement	7 864	7 545	5 906	4 833	3 284	665	478	234
	8 837	8 077	7 031	5 284	3 868	884	537	285
Perte avant l'élément suivant	(3 259)	(3 275)	(2 997)	(2 450)	(2 199)	(145)	(104)	(71)
Gain (perte) sur la cession d'immeubles productifs de revenu	–	–	(113)	941	–	–	–	–
Perte de la période	(3 259)\$	(3 275)\$	(3 110)\$	(1 509)\$	(2 199)\$	(145) \$	(104)\$	(71)\$
Perte par part, de base et diluée	(0,22)\$	(0,27)\$	(0,26)\$	(0,17)\$	(0,31)\$	(0,04)\$	(0,08)\$	(0,06)\$

L'analyse des résultats trimestriels démontre une croissance stable des produits de la FPI et du bénéfice net d'exploitation tiré des immeubles. Cette progression est attribuable à l'apport des acquisitions réalisées au cours de deux derniers exercices. Le bénéfice net d'exploitation du quatrième trimestre de 2006 a représenté 63,1 % des produits bruts, soit essentiellement le même ratio qu'au troisième trimestre de 2006, pour lequel il s'élevait à 64,0 %.

Les intérêts débiteurs du quatrième trimestre de 2006 ont sensiblement diminué par rapport à ceux du troisième trimestre de 2006, par suite de l'élimination des intérêts relatifs aux emprunts hypothécaires qui ont été remboursés en octobre, en novembre et en décembre. Les charges du siège social du quatrième trimestre de 2006 ont été de 441 \$ supérieures à celles du troisième trimestre de 2006. Cette augmentation est attribuable à la charge hors caisse de 343 \$ qui a été imputée aux résultats du quatrième trimestre pour refléter la charge liée aux options émises en octobre.

Les pertes comptables se sont accrues par suite de l'augmentation de la charge d'amortissement, sans effet sur la trésorerie, rattachée aux immeubles productifs de revenu et aux actifs incorporels connexes.

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion annuel 2006
Tous les montants sont exprimés en milliers de dollars, sauf indication contraire

Rapprochement de la perte établie selon les PCGR et du bénéfice distribuable

En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part								
	T4 2006	T3 2006	T2 2006	T1 2006	T4 2005	T3 2005	T2 2005	T1 2005
Perte de la période	(3 259)\$	(3 275)\$	(3 110)\$	(1 509)\$	(2 199)\$	(145)\$	(104)\$	(71)\$
Ajouter :								
Amortissement (exclusion faite de l'amortissement des frais de location)	7 504	7 260	5 686	4 683	3 193	626	477	231
Amortissement des frais de financement liés aux débetures	163	163	115	92	65	37	3	–
Accroissement de la composante passif des débetures	172	399	326	197	162	73	–	3
Charge de rémunération à base de parts	382	40	40	40	157	–	–	–
(Gain) perte sur la cession d'immeubles productifs de revenu	–	–	113	(941)	–	–	–	–
Autres ajustements	200 ¹⁾	–	397 ²⁾	–	–	–	–	–
Bénéfice distribuable	5 162 \$	4 587 \$	3 567 \$	2 562 \$	1 378 \$	591 \$	376 \$	163 \$
Bénéfice distribuable par part								
De base	0,34 \$	0,38 \$	0,30 \$	0,29 \$	0,20 \$	0,14 \$	0,30 \$	0,14 \$
Dilué	0,33 \$	0,35 \$	0,28 \$	0,27 \$	0,20 \$	0,14 \$	0,30 \$	0,14 \$
Nombre moyen pondéré de parts								
De base	15 153 247 ³⁾	12 072 151	11 850 099	8 918 795	6 993 641	4 122 383	1 269 728	1 140 980
Dilué	18 577 492	15 609 760	15 003 921	11 502 700	7 030 560	4 152 154	1 270 131	1 142 227

¹⁾ Un montant a été ajouté au bénéfice distribuable du quatrième trimestre de 2006 au titre de loyers provenant d'un immeuble. Ces loyers représentent les produits en espèces qui ont été réalisés aux termes de la convention d'achat de l'Interplex II, mais qui n'ont pas été comptabilisés dans les produits figurant à l'état consolidé des résultats et du déficit de la FPI du fait que le projet est en voie de réalisation.

²⁾ Des coûts de 397 \$ attribuables à une offre d'achat d'un portefeuille d'immeubles qui ne s'est pas concrétisée ont été rajoutés au bénéfice distribuable du deuxième trimestre de 2006.

³⁾ Le nombre moyen pondéré de parts en circulation ayant servi au calcul du résultat de base du quatrième trimestre de 2006 comprend les parts de catégorie B.

Le bénéfice distribuable a progressé de façon constante d'un trimestre à l'autre depuis janvier 2005, grâce à l'apport des acquisitions réalisées au cours de deux derniers exercices. Pour le quatrième trimestre de 2006, la FPI a affiché un bénéfice distribuable de 5 162 \$, soit une augmentation de 12,5 % par rapport à celui du troisième trimestre de 2006 et de 274,6 % par rapport à celui du quatrième trimestre de 2005.

Quoiqu'il ait reculé légèrement par rapport au sommet de 0,38 \$ atteint au troisième trimestre de 2006, le bénéfice distribuable de base par part du quatrième trimestre de 2006 a progressé de façon constante pour s'établir à 0,34 \$. Les résultats par part du trimestre reflètent l'incidence non négligeable de l'émission de 2 795 138 nouvelles parts de fiducie et de 721 347 parts de catégorie B réalisée en octobre, alors que la majeure partie du produit qui en a été tiré n'a été investie dans les immeubles productifs de revenu qu'après le 31 décembre 2006.

Rapprochement de la perte établie selon les PCGR et des fonds d'exploitation

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion annuel 2006
Tous les montants sont exprimés en milliers de dollars, sauf indication contraire

En milliers de dollars, sauf les parts et les montants par part								
	T4 2006	T3 2006	T2 2006	T1 2006	T4 2005	T3 2005	T2 2005	T1 2005
Perte du trimestre	(3 259)\$	(3 275)\$	(3 110)\$	(1 509)\$	(2 199)\$	(145)\$	(104)\$	(71)\$
Ajouter l'amortissement lié aux éléments suivants :								
Immeubles productifs de revenu	3 079	3 010	2 211	1 806	1 318	308	153	121
Contrats de location existants acquis	4 419	4 244	3 470	2 871	1 869	312	310	106
Relations clients	6	6	5	6	6	6	14	4
Mesures incitatives à la prise de bail et frais de location	137	60	33	16	9	–	–	–
(Gain) perte sur la cession d'immeubles productifs de revenu	–	–	113	(941)	–	–	–	–
Autres ajustements	200 ¹⁾	–	397 ²⁾	–	–	–	–	–
Fonds d'exploitation	4 582 \$	4 045 \$	3 119 \$	2 249 \$	1 003 \$	481 \$	373 \$	160 \$
Fonds d'exploitation par part								
De base	0,30 \$	0,34 \$	0,26 \$	0,25 \$	0,14 \$	0,12 \$	0,29 \$	0,14 \$
Dilués	0,30 \$	0,33 \$	0,26 \$	0,24 \$	0,14 \$	0,12 \$	0,29 \$	0,14 \$
Nombre moyen pondéré de parts								
Résultat de base	15 153 247 ³⁾	12 072 151	11 850 099	8 918 795	6 993 641	4 122 383	1 269 728	1 140 980
Résultat dilué	15 225 436	12 131 910	12 074 314	9 507 631	7 030 560	4 152 154	1 270 131	1 142 227

¹⁾ Le montant inscrit à titre d'autres ajustements comprend les loyers provenant d'un immeuble. Ces loyers représentent les produits en espèces qui ont été gagnés aux termes de la convention d'achat de l'Interplex II mais qui n'ont pas été comptabilisés dans les produits figurant à l'état consolidé des résultats et du déficit de la FPI du fait que le projet est en voie de réalisation.

²⁾ Des coûts de 397 \$ attribuables à une offre d'achat d'un portefeuille d'actifs qui ne s'est pas concrétisée ont été rajoutés aux fonds d'exploitation de 2006.

³⁾ Le nombre moyen pondéré de parts en circulation ayant servi au calcul du résultat de base du quatrième trimestre de 2006 comprend les parts de catégorie B.

Les fonds d'exploitation se sont accrus de façon constante d'un trimestre à l'autre depuis janvier 2006, grâce à l'apport des acquisitions réalisées au cours de deux dernières années. Pour le quatrième trimestre de 2006, la FPI a enregistré des fonds d'exploitation de 4 582 \$, soit une hausse de 13,3 % par rapport aux fonds d'exploitation du troisième trimestre de 2006 et de 356,8 % par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2005.

Les fonds d'exploitation par part ont aussi augmenté de façon constante pour s'établir à 0,30 \$ au quatrième trimestre de 2006, en légère baisse par rapport au sommet de 0,34 \$ atteint au troisième trimestre de 2006. La diminution observée au quatrième trimestre est attribuable à deux facteurs : d'une part, à la charge hors trésorerie de 343 \$ imputée aux résultats du quatrième trimestre au titre du coût attribué aux options émises en octobre et, d'autre part, à l'émission de 2 795 138 nouvelles parts de fiducie et de 721 347 parts de catégorie B réalisée en octobre, tandis que la majeure partie du produit qui en a été tiré n'a été investie dans les immeubles productifs de revenu qu'après le 31 décembre 2006.

OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

	2006	2005
Frais juridiques passés en charges	203 \$	265 \$
Frais juridiques capitalisés	580	521
Frais de services-conseils	939	155
Frais d'acquisition	1 057	1 206
Frais de gestion des immeubles	1 830	241
Commissions de renouvellement des baux	762	–
Frais liés aux améliorations aux bâtiments	1 002	–
Commissions liées aux améliorations locatives	–	43
Frais de consultation	43	–
Intérêts débiteurs	73	280

La FPI a engagé des frais juridiques auprès d'un cabinet d'avocats associé à un fiduciaire de la FPI relativement aux placements par voie de prospectus, à des acquisitions d'immeubles et à des questions d'affaires d'ordre général. Le montant à payer au 31 décembre 2006 s'élevait à 12 \$ (314 \$ en 2005).

La FPI a engagé des frais de services-conseils et des frais d'acquisition aux termes de la convention de gestion d'actifs conclue avec Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest »), société qui appartient à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI et est contrôlée par ceux-ci. Le montant à payer au 31 décembre 2006 se chiffrait à 116 \$ (224 \$ en 2005). Aux termes de la convention de gestion d'actifs, Marwest a droit à des honoraires de consultation annuels correspondant à 0,25 % du coût de base rajusté des actifs de la FPI ainsi qu'à des frais d'acquisition correspondant à 0,5 % du coût d'acquisition de chaque immeuble.

La FPI peut mettre fin à la convention de gestion d'actifs dans certains cas, y compris en tout temps moyennant un préavis de 120 jours à Marwest si la FDI décide d'internationaliser sa gestion, sans aucuns frais ni aucune amende. Marwest et ses sociétés affiliées (collectivement, le « Groupe Marwest ») ont octroyé à la FPI un droit de premier refus à l'égard des immeubles de bureaux et de commerces de détail ainsi que des immeubles industriels qui sont présentés à un des membres du Groupe Marwest ou aménagés par celui-ci. Le droit de premier refus demeure tant que Marwest est le gestionnaires d'actifs de la FPI.

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 2006 était de 78 \$ (80 \$ en 2005). Agissant en qualité de gestionnaire général d'immeubles de la FPI, Marwest touche des honoraires de gestion, des commissions de renouvellements des baux et des honoraires liés aux améliorations locatives à des taux commercialement raisonnables.

La FPI a engagé des frais liés aux améliorations aux bâtiments 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 2006 se chiffrait à 115 \$ (néant en 2005).

La FPI a engagé des honoraires de consultation auprès d'une société d'ingénierie associée à un de ses fiduciaires. Aucun solde n'était à payer au 31 décembre 2006.

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion annuel 2006
Tous les montants sont exprimés en milliers de dollars, sauf indication contraire

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2005, la FPI a acquis deux immeubles productifs de revenu auprès de sociétés sous le contrôle de certains de ses fiduciaires en contrepartie d'un montant total de 24 800 \$. Aucun montant n'était à payer aux vendeurs pour les acquisitions au 31 décembre 2006 (563 \$ en 2005), à l'exclusion des montants indiqués ci-après. Parallèlement à l'acquisition de l'un des immeubles, la FPI a émis une débenture convertible de 875 \$, qui a été entièrement convertie en parts de la FPI le 3 août 2006. La FPI a également émis à l'intention du vendeur de cet immeuble une débenture d'un montant de 7 100 \$ et portant intérêt au taux préférentiel majoré de 1/8 %. Au 31 décembre 2006, aucun solde n'était à payer sur la débenture (103 \$ en 2005).

Pour l'acquisition de l'autre immeuble, la FPI a obtenu un financement par le vendeur d'un montant de 9 940 \$ portant intérêt à 5 %. La FPI a remboursé l'emprunt consenti par le vendeur le 5 janvier 2006. Ces opérations ont été effectuées dans le cours normal des activités et elles ont été calculées à la valeur d'échange, laquelle correspond au montant de la contrepartie déterminée et convenue par les apparentés.

DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Le nombre de parts en circulation au 22 mars 2007 s'établissait comme suit :

Parts en circulation au 31 décembre 2006	15 219 261
Parts émises (placement par voie de prospectus)	5 807 500
Parts émises (régime de réinvestissement des distributions)	2 778
Parts émises en versement d'intérêts sur la débenture	89
Parts émises à la conversion de débentures	46 824
<hr/>	
Parts en circulation au 22 mars 2007	21 076 452

Le nombre d'options en cours au 22 mars 2007 s'établissait comme suit :

	Options en cours	Options exerçables
Options au prix d'exercice de 11,25 \$	279 393	66 098
Options au prix d'exercice de 14,40 \$ émises le 11 octobre 2006	440 000	110 000
Options au prix d'exercice de 15,85 \$ émises le 8 février 2007	293 000	73 250
	1 012 393	249 348

PERSPECTIVES POUR 2007

Les perspectives pour 2007 sont prometteuses, et la direction s'attend à voir s'améliorer encore davantage les principales mesures du rendement financier. À la date du dépôt du présent rapport de gestion, la FPI avait conclu des acquisitions totalisant 116 615 \$ depuis le 31 décembre 2006, représentant une SLB d'environ 702 000 pieds carrés d'espace commercial dans l'Ouest canadien. La FPI a également conclu, en février, un placement par voie de prospectus pour lequel elle a obtenu un produit brut de 92 049 \$, compte tenu de l'exercice de l'option d'achat de parts supplémentaires. Le produit tiré de ce placement servira à financer des acquisitions et à répondre aux besoins de fonds de roulement.

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion annuel 2006
Tous les montants sont exprimés en milliers de dollars, sauf indication contraire

Les immeubles productifs de revenu acquis par la FPI, incluant toutes les acquisitions qu'elle prévoit conclure d'ici au 31 mars 2007, totalisent environ 660 millions de dollars. La capitalisation boursière de la FPI, compte tenu du récent placement par voie de prospectus, s'établit autour de 339 millions de dollars. En perspective, bien que la réduction du taux de capitalisation demeure un enjeu, particulièrement en Alberta où la FPI réalise une grande part de ses placements immobiliers, la direction estime que la FPI parviendra à cibler des occasions d'acquisitions à valeur ajoutée en misant sur son réseau de contacts, lequel est bien établi dans l'Ouest canadien. La FPI continuera en 2007 à rechercher les occasions de développement que présente son portefeuille actuel d'immeubles ou les occasions que pourraient lui proposer ses partenaires à l'égard de leur portefeuille immobilier.

La FPI présente également un excellent potentiel de croissance interne, du fait que les loyers de bon nombre des contrats de location existants dans les immeubles dont elle a fait l'acquisition sont inférieurs aux loyers économiques. Par exemple, en 2007 et en 2008, les contrats de location qui viennent à échéance comprennent des contrats de location afférents à des immeubles en Alberta qui visent une SLB d'environ 180 000 pieds carrés et 460 000 pieds carrés, respectivement, et pour lesquels les loyers, selon la direction de la FPI, sont bien en deçà des loyers actuels du marché albertain. Les porteurs de parts de la FPI continueront ainsi à profiter des retombées de la croissance du bénéfice distribuable et des fonds provenant de l'exploitation qui s'observera à mesure que les contrats de location seront renouvelés à des loyers nettement supérieurs à ceux qui étaient en vigueur au moment de l'acquisition des immeubles.

Événements postérieurs à la date du bilan

Le 8 février 2007, la FPI a émis 5 050 000 parts au prix de 15,85 \$ la part pour un produit brut de 80 043 \$ aux termes de son prospectus daté du 1^{er} février 2007. Le 20 février 2007, les preneurs fermes ayant exercé leur option d'achat de parts supplémentaires, la FPI a émis 757 500 parts supplémentaires au prix de 15,85 \$ la part pour un produit brut de 12 006 \$.

Après le 31 décembre 2006, la FPI a acquis les immeubles énumérés ci-après dans le cadre d'opérations distinctes conclues avec des vendeurs non apparentés.

Date de clôture	Immeuble	Emplacement	Type d'immeuble	Prix d'achat
12 janvier 2007	CDI College Building	Winnipeg, MB	Bureaux	4 590 \$
31 janvier 2007	Keewatin Distribution Centre	Winnipeg, MB	Immeuble industriel	9 600
1 ^{er} février 2007	Clareview Town Centre	Edmonton, AB	Commerces de détail	13 800
28 février 2007	Centre 70	Calgary, AB	Bureaux	31 500
28 février 2007	Honeywell Building	Calgary, AB	Immeuble industriel	15 841
28 février 2007	Millenium Centre	Red Deer, AB	Bureaux	25 500
1 ^{er} mars 2007	Bower Centre	Red Deer, AB	Immeuble industriel	15 784
				116 615 \$

Les prix d'achat ont été réglés au moyen de différents montants en espèces jumelés à des emprunts hypothécaires totalisant 62 699 \$ et portant intérêt au taux moyen pondéré de 5,22 %.

Par suite de la clôture de l'acquisition du Honeywell Building, le financement hypothécaire existant, qui se chiffrait à 2 660 \$ et portait intérêt au taux annuel de 7,24 %, a été remboursé et remplacé par un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 9 653 \$, qui porte intérêt au taux annuel de 5,0 %.

La FPI a également conclu des ententes en vue d'acquérir deux immeubles, Dome Britannia Place et MTS Call Centre, pour une contrepartie totale d'environ 78 850 \$. Ces acquisitions, qui devraient être conclues en mars 2007, seront financées au moyen d'un financement hypothécaire et d'un montant en espèces.

Le 8 février 2006, la FPI a attribué à ses fiduciaires, à ses dirigeants et à son personnel de direction, des options visant l'acquisition d'un total de 293 000 parts de la FPI. Une partie, soit 25 %, a été acquise immédiatement, les parts restantes devenant acquises en tranches égales de 25 % lors du premier, du deuxième et du troisième anniversaire de l'attribution. Les options, qui viennent à échéance à la date du cinquième anniversaire de l'attribution, peuvent être exercées afin d'acquérir des parts de FPI au prix de 15,85 \$ la part.

RISQUES ET INCERTITUDES

Tous les placements dans des biens immobiliers sont soumis à des éléments de risque et subissent l'incidence de bon nombre de facteurs, dont la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, l'offre et la demande de locaux à louer, ainsi que la concurrence que livrent les autres immeubles présentant des locaux inoccupés.

Risque fiscal

La FPI est actuellement admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement aux fins de l'impôt sur le revenu du Canada et, tel qu'il est mentionné à la note 2 afférente aux états financiers consolidés, elle ne comptabilise pas de charge d'impôt sur les bénéfices réalisés par la FPI et ses entités intermédiaires. Le 21 décembre 2006, le ministre des Finances du Canada a publié l'avant-projet d'une loi (les « propositions ») visant l'imposition, par le gouvernement fédéral, des fiducies de revenu et à certaines autres entités intermédiaires négociées en Bourse.

Ces propositions prévoient que certaines distributions effectuées par une fiducie ou une société de personnes désignée comme une « entité intermédiaire de placement déterminée » (une EIPD) ne seront plus déductibles au moment de calculer les bénéfices imposables de cette EIPD, et que cette dernière sera assujettie à l'impôt sur les distributions à un taux essentiellement équivalent au taux d'imposition global applicable à une société par actions canadienne. Les propositions prévoient toutefois que les distributions versées par une EIPD à titre de remboursements de capital ne seraient pas assujetties à l'impôt.

Les propositions prévoient que toute EIPD qui était cotée en Bourse avant le 1^{er} novembre 2006 (une « fiducie existante ») sera assujettie à l'impôt sur les distributions à compter de la fin de l'année d'imposition 2011. Toutefois, une fiducie existante pourrait se trouver assujettie à cet impôt avant la fin de l'année d'imposition 2011 si ses capitaux propres augmentaient au-delà de certaines limites établies en fonction de la capitalisation boursière de la FPI à la clôture des marchés le 31 octobre 2006. Les placements de la FPI postérieurs à cette date ont excédé la limite de croissance permise aux termes des précisions concernant la croissance normale. Par conséquent, si la FPI était désignée comme une EIPD aux termes du projet de loi adopté dans sa forme actuelle, il est prévu que les dispositions des propositions s'appliqueraient à compter du 1^{er} janvier 2007.

En vertu des propositions, le nouveau régime d'imposition ne s'appliquera pas à une fiducie de placement immobilier (une « fiducie ») qui continuera de satisfaire aux conditions prescrites relativement à la nature de ses revenus et de ses placements (les « conditions relatives aux fiducies »). À moins qu'une fiducie existante, qui constituait une fiducie de placement immobilier au moment de la publication des propositions, soit en mesure de satisfaire de façon continue à toutes les conditions relatives aux fiducies, l'adoption des propositions dans leur forme actuelle aurait pour conséquence immédiate l'assujettissement fiscal de la fiducie existante dès l'adoption de la loi, ce qui pourrait avoir une incidence négative sur le niveau de l'encaisse disponible aux fins des distributions.

Il est possible que la FPI ne remplisse pas les conditions relatives aux fiducies énoncées dans les propositions telles qu'elles sont présentées à l'heure actuelle. Ces conditions contiennent un certain nombre de critères techniques qui pourraient ne pas convenir entièrement aux structures d'activités et aux biens immobiliers habituels. Si les propositions sont adoptées dans leur forme actuelle, la FPI peut se trouver assujettie à l'impôt sur certaines composantes de son bénéfice et, à compter de la date où la nouvelle loi entre pratiquement en vigueur, la FPI peut être tenue de comptabiliser des actifs et des passifs d'impôts futurs relativement aux écarts entre les valeurs comptables et fiscales qui sont censés se résorber dans les périodes à venir, et d'inscrire une charge ou un crédit correspondant à l'état consolidé des résultats pour la période.

Eu égard aux actifs et aux passifs de la FPI et de ses entités intermédiaires au 31 décembre 2006, la valeur fiscale de l'actif net dépassait sa valeur comptable nette aux fins de la comptabilité d'environ 25 540 \$. Au 31 décembre 2005, la valeur comptable nette aux fins de la comptabilité de l'actif net dépassait sa valeur fiscale d'approximativement 7 060 \$.

Il est possible que des modifications soient apportées aux propositions avant leur adoption. Si les propositions ne sont pas modifiées, il se pourrait que la FPI doive restructurer ses activités de sorte qu'elle puisse minimiser, voire éliminer, l'incidence des propositions. Toutefois, rien ne garantit que des modifications seront apportées aux propositions actuelles ou que la FPI sera en mesure de mener une restructuration en vue d'éviter d'une manière appropriée l'assujettissement à l'impôt envisagé par les propositions.

Risques de crédit et de concentration des locataires

La FPI est exposée au risque de non-paiement de la part des locataires. La direction atténue ce risque en cherchant à acquérir des propriétés de types différents. En outre, la direction cherche à acquérir des immeubles visés par des contrats de location comportant des clauses restrictives exhaustives et bien définies. En date du présent rapport de gestion, les locataires qui sont des organismes gouvernementaux comptent pour 12,8 % des produits bruts de la FPI et ils occupent 12,5 % de la SLB. Les 10 principaux locataires de la FPI (à l'exclusion des organismes gouvernementaux) sont essentiellement des détaillants ou des entreprises affichant une excellente cote de crédit. Comme il est indiqué ci-dessous, un seul locataire comptait pour plus de 5 % des produits bruts de la FPI.

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion annuel 2006
Tous les montants sont exprimés en milliers de dollars, sauf indication contraire

Liste des 10 principaux locataires selon la SLB		Liste des 10 principaux locataires selon les produits bruts	
	Participation		Participation
Jacobs Canada	5,1 %	Jacobs Canada	6,3 %
Sears	3,6 %	Credit Union Central	4,0 %
Credit Union Central	2,9 %	Shoppers Drug Mart Total	3,3 %
Shoppers Drug Mart	2,8 %	Cineplex Odeon	2,8 %
Cineplex Odeon	2,2 %	Komex International	2,1 %
Komex International	1,7 %	Columbia College Corp	1,4 %
Columbia College Corp	1,5 %	Cooperation General Insurance	1,4 %
Home Outfitters	1,4 %	Home Outfitters	1,4 %
Hycal Energy Labs	1,3 %	Sobey's	1,3 %
Sobey's	1,3 %	Banque de Montréal	1,2 %
Total des 10 principaux locataires selon la SLB	23,9 %	Total des 10 principaux locataires selon les produits bruts	25,3 %

Organismes gouvernementaux selon la SLB		Organismes gouvernementaux selon les produits bruts	
	Participation		Participation
Gouvernement fédéral	4,8 %	Gouvernement fédéral	4,8 %
Gouvernements provinciaux	4,9 %	Gouvernements provinciaux	5,3 %
Organismes municipaux ou civiques	2,8 %	Organismes municipaux ou civiques	2,6 %
Total des organismes gouvernementaux selon la SLB	12,5 %	Total des organismes gouvernementaux selon les produits bruts	12,8 %

Risque associé au renouvellement des contrats de location

La valeur des immeubles à revenu et la stabilité des flux de trésorerie qui en sont tirés sont tributaires du taux d'occupation et des loyers prévus aux contrats de location. Rien ne garantit qu'un contrat de location sera renouvelé à l'échéance ou qu'il le sera à des conditions favorables. En outre, rien ne garantit qu'un locataire pourra être remplacé.

Environ 38,6 % des contrats de location portant sur la SLB détenue par la FPI viendront à échéance entre 2007 et 2009, et environ 67,5 % de ces contrats venant à échéance visent des immeubles situés en Alberta. La direction est d'avis que des avantages importants peuvent être tirés du renouvellement prochain des contrats de location en Alberta, dont les loyers sont inférieurs aux loyers économiques, en particulier sur le solide marché des immeubles à bureaux de Calgary. La province de l'Alberta, particulièrement la ville de Calgary, a vu les taux d'occupation diminuer de façon constante et les loyers augmenter de façon marquée dans toutes les catégories du marché immobilier commercial.

Autres risques

Outre les risques décrits précédemment, la FPI est soumise à plusieurs autres risques, y compris des risques concernant le manque de liquidité des placements immobiliers ainsi que les risques liés aux activités de refinancement, aux fluctuations des taux d'intérêt, aux pertes générales non assurées et aux questions d'ordre environnemental éventuelles.

PRINCIPALES ESTIMATIONS COMPTABLES

La direction de la FPI estime que ce sont les conventions comptables ci-après qui font le plus appel à ses estimations et à son jugement.

Répartition du prix d'achat des immeubles productifs de revenu

La FPI a adopté les exigences de l'abrégé des délibérations CPN 140, *Comptabilisation des contrats de location-acquisition acquis dans le cadre d'une acquisition d'actifs ou d'un regroupement d'entreprises*. Selon cet abrégé, une entreprise qui acquiert un bien immobilier dans le cadre d'une acquisition d'actifs ou d'un regroupement d'entreprises doit attribuer une fraction du prix d'achat aux contrats de location-exploitation existants faisant partie de l'acquisition du bien immobilier, en fonction de leur juste valeur. L'adoption de cette norme a donné naissance à des actifs et à des passifs incorporels, lesquels sont amortis selon la méthode linéaire sur la durée du contrat de location et sur les périodes de renouvellement non résiliables, le cas échéant. Si un locataire libère l'espace qu'il a loué avant la fin du contrat de location et que certains paiements de loyer n'ont pas été effectués, tout solde non amorti des actifs ou des passifs incorporels sera radié.

La répartition du prix d'achat aux immeubles productifs de revenu et aux actifs et passifs incorporels respectifs, de même que l'amortissement connexe des actifs, exigent la formulation d'estimations et l'exercice du jugement de la direction.

Amortissement

La FPI amortit le coût des immeubles productifs de revenu selon la méthode linéaire sur la durée de vie estimative de l'actif sous-jacent. En ce qui concerne les bâtiments et les droits de tenure à bail, la direction évalue la période d'amortissement à au plus 40 ans et dans le cas des parcs de stationnement, à 20 ans. Les améliorations locatives sont amorties sur la durée résiduelle du contrat de location et des périodes de renouvellement prévues.

Répartition des débetures convertibles

La FPI a émis des débetures convertibles, lesquelles correspondent à un instrument financier hybride. Le produit de ces émissions est réparti entre leur composante passif et leur composante capitaux propres. Le taux d'actualisation appliqué aux fins de la répartition est établi par la direction.

MODIFICATIONS DE CONVENTIONS COMPTABLES

L'ICCA a publié deux nouvelles normes comptables dans le *Manuel de l'ICCA*, que la FPI adoptera pour l'exercice ouvrant le 1^{er} janvier 2007. Les normes seront appliquées de façon rétroactive, sans retraitement des chiffres des exercices antérieurs.

Le chapitre 3855, *Instruments financiers – comptabilisation et évaluation*, établit les normes de comptabilisation et d'évaluation des actifs financiers, des passifs financiers et des dérivés non financiers. Les instruments financiers sont habituellement évalués à la juste valeur lors de leur comptabilisation initiale. Aux fins de l'évaluation ultérieure, le chapitre classe les instruments financiers dans les

catégories suivantes : placements détenus jusqu'à leur échéance, prêts et créances, actifs financiers détenus à des fins de transaction ou actifs financiers disponibles à la vente.

Les incidences de ce chapitre sur la FPI comprennent les éléments suivants :

- ♦ Les intérêts sur les instruments de créance sont constatés au taux réel, et les frais de financement reportés sont soustraits de la dette connexe
- ♦ Les dérivés intégrés aux contrats de location seraient évalués à la valeur du marché.
- ♦ Les dérivés intégrés aux conventions d'emprunt, dont les contrats hypothécaires ou les contrats de débenture, seraient évalués à la valeur du marché.

Les baux sont spécifiquement exclus de la définition des instruments financiers, sauf si le contrat de location comporte des dérivés intégrés.

Selon le chapitre 1530, *Résultat étendu*, le résultat étendu doit être présenté dans un état financier distinct. Ce nouvel état doit comprendre notamment les gains et les pertes non réalisés liés aux actifs financiers classés en vertu du chapitre 3855 comme actifs disponibles à la vente, ainsi que les variations de la juste valeur de certains instruments de couverture.

La FPI évalue actuellement l'incidence de ces normes sur les états financiers consolidés. Tout ajustement qui se révélera nécessaire à la suite de l'évaluation sera constaté par le retraitement du déficit d'ouverture au 1^{er} janvier 2007.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

La FPI maintient des systèmes, des procédures et des contrôles appropriés en matière d'information qui permettent d'assurer que les informations publiées à l'externe sont exhaustives, fiables et présentées en temps opportun. Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué, ou ont fait évaluer, la conception et l'efficacité des contrôles et procédures de communication de l'information financière de la FPI (tel qu'il est défini dans le Règlement 52-109 portant sur l'attestation de l'information) au 31 décembre 2006, et ils ont conclu que les contrôles et les procédures en matière de communication de l'information sont efficaces.

La direction est responsable de l'établissement et du maintien d'un contrôle interne adéquat à l'égard de l'information financière afin de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers à l'intention de tiers en conformité avec les PCGR. Le chef de la direction et le chef des finances de la FPI ont évalué, ou ont fait évaluer, la conception des contrôles internes à l'égard de l'information financière (tel qu'il est défini dans le Règlement 52-109 portant sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires) au 31 décembre 2006. La FPI a noté l'absence de séparation des tâches dans bon nombre de ses procédés. Les objectifs de contrôle qui pourraient être compromis par l'absence de séparation des tâches ont été définis, et des contrôles correctifs ont été mis en place à la satisfaction de la direction. La FPI a constaté avoir besoin d'aide relativement à certaines questions complexes d'ordre fiscale et comptable et, au besoin, a demandé des conseils ou des explications de l'externe.

En raison des limites inhérentes à tous les systèmes de contrôle, aucune évaluation des mesures de contrôle en place ne peut fournir une assurance absolue que toutes les questions relatives au contrôle, y compris les risques d'inexactitudes attribuables à des erreurs ou à des cas de fraude, ont été détectées.

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion annuel 2006
Tous les montants sont exprimés en milliers de dollars, sauf indication contraire

Au quatrième trimestre de 2006, le conseil des fiduciaires de la FPI a officialisé et adopté un code de déontologie que les fiduciaires, dirigeants et membres de la direction et du personnel de la FPI devront signer tous les ans. La FPI étant en pleine croissance, la direction est d'avis que les systèmes de contrôle et les procédures de la FPI continueront d'évoluer.