



**GT CANADA MEDICAL PROPERTIES  
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

**RAPPORT DE GESTION**

**Pour le trimestre et le semestre clos le**

**30 juin 2012**

# **RAPPORT DE GESTION**

## **TABLE DES MATIÈRES**

AVERTISSEMENT CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS

PARTIE I – APERÇU ET FAITS SAILLANTS FINANCIERS

PARTIE II – ÉVALUATION DE LA PERFORMANCE

PARTIE III – FAITS NOUVEAUX

PARTIE IV – RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

PARTIE V – RISQUES ET INCERTITUDES

PARTIE VI – MÉTHODES ET ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Le présent rapport de gestion de GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust (« **FPI GT Canada Medical Properties** » ou la « **FPI** ») doit être lu en parallèle avec les états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités et les notes y afférentes pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012. Tous les montants sont en dollars canadiens, sauf indication contraire. Il doit également être lu à la lumière des états financiers consolidés audités de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, dressés selon les normes internationales d'information financière (« IFRS ») et la déclaration de changement important de la FPI datée du 16 avril 2012. Le présent rapport de gestion est en date du 14 août 2012, sauf indication contraire. D'autres informations concernant la FPI, notamment ses documents d'information continue dont les autorités de réglementation des valeurs mobilières exigent le dépôt sur le Système électronique de données, d'analyse et de recherche (« **SEDAR** »), peuvent être consultés par voie électronique sur le site Web [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

## **AVERTISSEMENT CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS**

Le présent rapport de gestion peut contenir des énoncés prospectifs et de l'information prospective au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Les énoncés prospectifs comprennent, notamment, des énoncés concernant les objectifs de la FPI et les stratégies visant à atteindre ces objectifs, ainsi que les opinions, les plans, les estimations et les intentions de la direction, et des informations similaires concernant des événements, résultats, circonstances ou rendements futurs prévus ou des attentes qui ne correspondent pas à des faits historiques. En général, on reconnaît les énoncés prospectifs à l'emploi de termes tels que « perspective », « objectif », « pourrait », « peut », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « estimer », « prévoir », « croire », « proposer », « devrait », « planifier », « continuer », ou d'autres expressions similaires suggérant des résultats ou des événements à venir. Ces énoncés prospectifs traduisent les opinions actuelles de la direction et reposent sur les renseignements dont elle dispose pour le moment. Les énoncés prospectifs sont assujettis à des risques et à des incertitudes qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent considérablement de ceux envisagés dans ces énoncés. Des exemples de ces énoncés comprennent l'intention de réaliser des financements, des acquisitions ou des placements futurs. Parmi les facteurs qui pourraient causer ces différences figurent la capacité de la FPI à obtenir le financement nécessaire et le respect des conditions aux termes de toute entente d'acquisition finale visant l'achat d'immeubles futurs. Cette énumération ne couvre pas tous les facteurs susceptibles d'influer sur les énoncés prospectifs de la FPI. Ces facteurs et d'autres facteurs doivent être examinés attentivement et le lecteur ne doit pas se fier indûment aux énoncés prospectifs de la FPI. Étant donné ce qui précède et d'autres facteurs, ces résultats, niveaux d'activité et réalisations futurs ne peuvent être garantis, et personne, y compris la FPI, ne peut être tenu responsable de l'exactitude et de l'exhaustivité de ces énoncés prospectifs. Les facteurs sous-jacents aux attentes actuelles sont dynamiques et sujets à changement. Rien ne garantit que les résultats réels correspondront aux énoncés prospectifs figurant dans le présent rapport de gestion même si, de l'avis de la direction, ceux-ci sont fondés sur des hypothèses raisonnables. Certains énoncés figurant dans le présent rapport de gestion peuvent être considérés comme des « perspectives financières » au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables, et ces perspectives financières peuvent ne pas être appropriées à des fins autres que celles du présent rapport de gestion. Tous les énoncés prospectifs qui figurent dans le présent rapport de gestion sont donnés sous réserve des présentes mises en garde. Sauf exigence expresse de la législation applicable, la FPI ne s'engage aucunement à mettre à jour publiquement les énoncés prospectifs, que ce soit par suite de nouvelles informations, d'événements futurs ou d'autres facteurs.

Certains des énoncés prospectifs contenus dans le présent rapport de gestion portent notamment sur les sujets suivants :

- l'intention de la FPI de verser des distributions stables et croissantes;
- la capacité de la FPI à exécuter ses stratégies de croissance;
- le traitement fiscal prévu des distributions de la FPI aux porteurs de parts;
- la capacité de la FPI à devenir admissible en tant que fiducie EIPD (décrite plus loin);
- les attentes à l'égard de l'immobilier, du secteur de la santé et des tendances démographiques.

Les énoncés prospectifs peuvent comprendre des énoncés touchant les acquisitions, les activités associées à l'aménagement et aux dépenses d'investissement, les dépenses futures d'entretien et de location, le financement, la disponibilité des sources de financement et les impôts sur le résultat.

Les facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats, rendements ou réalisations réels diffèrent considérablement de ceux exposés dans l'information et les énoncés prospectifs comprennent, entre autres, la conjoncture économique, les conditions immobilières locales, la location en temps opportun des immeubles nouvellement aménagés et la relocation de la superficie en pieds carrés occupée à l'expiration, la dépendance envers la situation financière des locataires, les variations des charges opérationnelles, la réglementation et l'imposition gouvernementales, l'incertitude liée aux activités d'aménagement et d'acquisition dans le domaine immobilier, la capacité d'intégrer efficacement les acquisitions, les taux d'intérêt, la disponibilité du financement par capitaux propres et par emprunt, la capacité de la FPI à maintenir la stabilité des flux de trésorerie et des distributions; l'incidence des principes comptables nouvellement adoptés sur les méthodes comptables de la FPI et les comparaisons des résultats financiers d'une période à l'autre, y compris les changements apportés aux méthodes comptables devant être adoptées aux termes des IFRS telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standards Board, ainsi que d'autres risques et facteurs décrits de temps à autre dans les documents que la FPI dépose. À moins que la loi ne l'y oblige, la FPI ne s'engage aucunement à mettre à jour ou à réviser publiquement l'information et les énoncés prospectifs, que ce soit par suite de nouvelles informations, d'événements futurs ou d'autres facteurs. Ces risques et incertitudes, et tout plan connexe visant à les atténuer dans la mesure du possible, sont plus amplement décrits dans les documents que la FPI dépose auprès des autorités de réglementation en valeurs mobilières, notamment les états financiers consolidés audités déposés le plus récemment pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 et que l'on peut consulter sur le site Internet de SEDAR.

## **PARTIE I – APERÇU ET FAITS SAILLANTS FINANCIERS**

### **APERÇU**

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société qui a été établie aux termes de la déclaration de fiducie sous le régime des lois de la province d'Ontario et est inscrite à la cote de la Bourse de croissance TSX (la « Bourse de croissance TSX ») sous le symbole « MOB.UN ».

La FPI a été créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 13 octobre 2010. Le 24 décembre 2010, GT Canada Medical Properties Inc. (la « société ») a réalisé sa conversion en fiducie aux termes d'un plan d'arrangement (l'« arrangement »), après quoi la société est devenue une filiale entièrement détenue de la FPI.

Les objectifs de la FPI consistent : i) à procurer aux porteurs de parts des distributions en trésorerie stables et croissantes tirées d'investissements axés sur les immeubles de bureaux médicaux et les immeubles de soins de santé connexes, de façon avantageuse sur le plan fiscal, ii) à accroître la valeur des actifs de la FPI et à maximiser la valeur à long terme des parts, et iii) à accroître l'ensemble des actifs de la FPI.

La FPI compte sur une équipe de direction expérimentée dans le domaine immobilier et tire parti de son réseau étendu de relations et de son expertise en matière de financement et d'immeubles commerciaux dans le secteur des immeubles de bureaux médicaux et des immeubles axés sur les soins de santé (collectivement, les « immeubles de soins de santé »).

Au 30 juin 2012, la FPI détient un ensemble diversifié d'immeubles de soins de santé, dont une douzaine d'immeubles en Ontario d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 279 100 pieds carrés.

### **ACQUISITION de NWVP**

Le 16 avril 2012, la FPI a annoncé qu'elle avait conclu une convention de soutien (la « convention de soutien ») avec NorthWest Value Partners Inc. (« NWVP ») en vertu de laquelle NWVP se propose d'acheter toutes les parts pour 2,05 \$ la part (l'« offre de NWVP ») au moyen d'une offre publique d'achat. L'offre de NWVP est conditionnelle, entre autres, à son acceptation par les détenteurs d'au moins 66 2/3 % des parts émises et en circulation. Qui plus est, dans le cadre de l'offre de NWVP, tous les immeubles existants de la FPI doivent être vendus à NorthWest Healthcare Properties Real Estate Investment Trust (la « FPI NWHP ») pour 87,3 millions de dollars. Cette vente est réalisée selon des modalités financières économiquement équivalentes (pour la FPI) aux modalités offertes (aux porteurs de parts) conformément à l'offre de NWVP. Se reporter à la section « Vente du portefeuille existant ». Les fiduciaires de la FPI ont résolu, à l'unanimité, de recommander aux porteurs de parts de déposer leurs parts en réponse à l'offre de NWVP et d'appuyer la vente des immeubles existants de la FPI.

Par suite de l'émission de toutes les parts disponibles aux termes du placement de droits (se reporter à la section « Faits nouveaux » plus loin), l'offre de NWVP a été ajustée, passant de 2,05 \$ la part à 1,87 \$ la part. La note d'information relative à l'offre publique d'achat de NWVP ainsi que la circulaire des fiduciaires ont été postées aux porteurs de parts le 27 avril 2012 et le 20 avril 2012, respectivement.

Le 11 juin 2012, après le report de la date d'expiration initiale de l'offre de NWVP, 18 481 046 parts avaient été déposées en réponse à l'offre de NWVP, ce qui représente environ 91 % de toutes les parts en circulation et environ 68 % du nombre dilué de parts. Tel qu'il est indiqué dans la note d'information relative à l'offre publique d'achat postée dans le cadre de l'offre de NWVP et afin d'assurer que la FPI réponde toujours aux conditions d'inscriptions en vigueur de la Bourse de croissance TSX, NWVP a vendu 1 321 000 parts qui avaient été déposées dans le cadre de l'offre de NWVP. Avec la prise de livraison et le paiement des parts déposées restantes par NWVP Acquisition LP (filiale entièrement détenue par NWVP), en date du présent rapport de gestion, NWVP détenait indirectement 16 641 046 parts, ce qui représente environ 82 % de toutes les parts en circulation, soit environ 61 % du nombre total de parts en circulation, après dilution (l'« acquisition de NWVP »).

## ACTIVITÉS DE LA FPI

### Marchés cible

#### *Canada*

À ce jour, la FPI a ciblé des marchés secondaires de choix en Ontario et a bâti un portefeuille de 12 immeubles de bureaux médicaux en Ontario au 30 juin 2012. La FPI a réussi à accentuer sa présence dans ses marchés cible, avec un immeuble dans chacune des villes suivantes, soit Lindsay, Midland, Orillia, Port Hope, St. Thomas, Sudbury, Welland et Whitby, et deux immeubles à Guelph ainsi qu'à Hamilton.

La stratégie de la FPI visant à accentuer sa présence dans certains marchés où elle investit s'est également révélée fructueuse, alors que certains marchés sont maintenant occupés par deux immeubles de la FPI (voir ci-dessus). C'est habituellement dans ces marchés que la FPI trouve le plus grand nombre d'occasions d'acquisition. Cette affirmation se fonde sur le fait que la majeure partie des propriétaires d'immeubles de bureaux médicaux, souvent les médecins qui exercent dans ces immeubles, sont des investisseurs locaux et que la connaissance de la FPI par l'entremise de ses propriétaires sur le marché local constitue une importante première étape dans le cadre d'une transaction possible. De plus, le bouche-à-oreille sur ces marchés se traduit également par des occasions pour la FPI. Bien que la FPI réalise des acquisitions avec l'aide d'agents immobiliers traditionnels, plusieurs acquisitions ont été effectuées directement à ce jour. Cela résulte principalement de l'approche proactive de la direction pour cibler des immeubles et des marchés de choix.

## *International*

Outre le Canada, la direction de la FPI est d'avis que les marchés internationaux offriront d'intéressantes occasions d'acquisition d'immeubles de soins de santé à l'avenir. Pour sélectionner les marchés internationaux où la FPI désire poursuivre son expansion, elle détermine les caractéristiques clés du marché correspondant à celles relevées au Canada, plus particulièrement :

- les données démographiques : le vieillissement de la population, la hausse de l'espérance de vie et les besoins en soins de santé;
- les données économiques : l'équilibre entre la croissance et la stabilité économiques des marchés choisis, un PIB par habitant stable ou en croissance et une hausse des dépenses en soins de santé en tant que pourcentage du PIB;
- les tendances dans les secteurs de l'immobilier et des soins de santé : la fragmentation des marchés des immeubles de soins de santé, la priorité accordée aux « activités de base » par les praticiens en soins de santé, la demande à l'égard de nouvelles infrastructures et la croissance des services de soins de santé publics et privés.

La FPI ne détenait aucun immeuble sur le marché international au 30 juin 2012. La direction continue d'étudier les occasions d'acquisition d'immeubles sur le marché international pour la FPI.

## PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

### Immeubles de bureaux médicaux de qualité

Le portefeuille existant d'immeubles de la FPI, avec ses douze immeubles d'une SLB totale d'environ 279 100 pieds carrés (le « portefeuille existant »), représente une plateforme d'immeubles de soins de santé établis et offrant des services complets. Les immeubles sont bien situés et possèdent une intéressante composition de locataires, ce qui les rend encore plus attrayants aux yeux des patients et des autres utilisateurs.

Le profil locatif du portefeuille existant est diversifié, comportant environ 201 locataires (y compris ceux ayant conclu des contrats de prélocation), notamment une combinaison de locataires institutionnels et non institutionnels, des réseaux de soins de santé de première ligne, des groupes de pratique de médecine familiale, des cliniques médicales et des cliniques d'imagerie diagnostique, des omnipraticiens, des pharmacies et des laboratoires.

En lien avec l'acquisition de NWVP, la FPI a convenu de vendre le portefeuille existant dans le cadre de deux transactions distinctes. Sous réserve des exigences réglementaires, la première transaction donnera lieu au transfert de l'immeuble de Port Hope à la FPI NWHP et la seconde transaction entraînera le transfert du solde du portefeuille existant à la FPI NWHP. Se reporter à la section « Vente du portefeuille existant » pour une analyse des transactions.

## VENTE DU PORTEFEUILLE EXISTANT

En lien avec l'acquisition de NWVP, la FPI a convenu de vendre le portefeuille existant à la FPI NWHP dans le cadre de deux transactions distinctes. Sous réserve des exigences réglementaires, la première transaction donnera lieu au transfert de l'immeuble de Port Hope à la FPI NWHP et la seconde transaction entraînera le transfert du solde du portefeuille existant à la FPI NWHP.

### Vente de l'immeuble de Port Hope

La vente de l'immeuble de Port Hope sera effectuée dans le cadre d'une convention d'acquisition datée du 19 juin 2012 (la « convention d'acquisition de Port Hope ») conclue entre GT Canada General Partner Inc., en sa qualité de commandité de GT Operating Partnership (I) LP (« GT LP »), et NHP Holdings Inc. (« NHP GP »), en sa qualité de commandité de NHP Holdings Limited Partnership (« NHP Partnership »); NHP GP et NHP Partnership sont des filiales de la FPI NWHP. Conformément à la convention d'acquisition de Port Hope, GT LP vendra sa participation dans Port Hope Limited Partnership à NHP Partnership, ce qui entraînera le transfert de l'immeuble de Port Hope à NHP Partnership.

Conformément à la convention d'acquisition de Port Hope, le prix d'achat de l'immeuble de Port Hope s'établit à 7 875 000 \$ (sous réserve des ajustements habituels), lequel prix d'achat sera acquitté au moyen de la prise en charge d'un emprunt hypothécaire par NHP Partnership grevant l'immeuble de Port Hope d'environ 4 979 000 \$. Le solde sera acquitté, au gré de la FPI, soit par l'émission d'un billet à ordre, soit par l'émission de parts de la FPI NWHP à l'intention de la FPI [sous réserve de l'approbation de la Bourse de Toronto (« TSX »)] ou soit par l'émission de parts de NHP Partnership à l'intention de la FPI. La FPI doit décider quelle forme prendra le solde à verser relatif à la contrepartie, cinq jours avant la date de clôture de la transaction. Aux fins de la convention d'acquisition de Port Hope, les parts de la FPI NWHP ou de NHP Partnership, selon le cas, seront évaluées à 12,312 \$ la part.

La convention d'acquisition de Port Hope comprend des déclarations et garanties habituelles accordées par GT LP en faveur de NHP Partnership, qui se rapportent notamment à l'organisation et au statut de Port Hope Limited Partnership et de son commandité, à l'approbation, de la part de GT LP, de la transaction, ainsi qu'au territoire de résidence aux fins de l'impôt de Port Hope Limited Partnership et de son commandité. Des déclarations et garanties semblables ont été fournies par NHP GP en faveur de GT LP.

Les déclarations et garanties faites ou données aux termes de la convention d'acquisition de Port Hope demeureront pleinement en vigueur pour une période de 18 mois suivant la date de clôture de la transaction, à l'exception des déclarations et garanties relatives à l'organisation, au statut et à l'approbation, qui seront maintenues indéfiniment, et des déclarations et garanties relatives au territoire de résidence aux fins de l'impôt, qui seront maintenues jusqu'à l'arrivée à échéance de la période au cours de laquelle la responsabilité fiscale a cours. Une réclamation pour violation de toute déclaration ou garantie aux termes de la convention d'acquisition de Port Hope mettant en cause une fraude ou une déclaration frauduleuse peut être effectuée en tout temps sous réserve des limites de temps applicables.



Conformément à la convention d'acquisition de Port Hope, GT LP indemniserait NHP Partnership pour toutes les pertes subies à la suite d'une violation ou de l'incapacité de GT LP de respecter toute clause de la convention et toute violation ou inexactitude de toute déclaration ou garantie faite ou donnée par GT LP aux termes de la convention. Ces indemnisations seront maintenues après la clôture de la transaction, sous réserve du maintien des déclarations et garanties mentionnées précédemment. NHP Partnership et NHP GP offriront des indemnisations semblables en faveur de GT LP.

La convention d'acquisition de Port Hope est conditionnelle à ce que les deux parties respectent toutes leurs clauses respectives établies dans la convention.

Selon la convention d'acquisition de Port Hope, la date de clôture de la transaction sera établie par GT LP, date qui ne pourra être postérieure au 31 juillet 2012. Si des approbations réglementaires restent à être obtenues, GT LP et NHP Partnership ont le droit de reporter cette date limite d'au plus 90 jours. GT LP et NHP Partnership ont convenu de reporter la date limite de 90 jours, soit au 31 octobre 2012.

#### Vente du solde du portefeuille existant

La vente du solde du portefeuille existant (tous les immeubles existants de la FPI autres que l'immeuble de Port Hope) sera effectuée dans le cadre d'une convention d'acquisition datée du 31 mai 2012 (la « convention d'acquisition du portefeuille ») conclue entre la FPI, la FPI NWHP et NHP GP, en sa qualité de commandité de NHP Partnership. Conformément à la convention d'acquisition du portefeuille, la FPI vendra sa participation dans GT LP à NHP Partnership, ce qui entraînera le transfert du solde du portefeuille existant à NHP Partnership.

Aux termes de la convention d'acquisition du portefeuille, le prix d'achat du solde du portefeuille existant s'établit à 76 120 000 \$ (sous réserve des ajustements habituels), lequel prix d'achat sera acquitté au moyen de la prise en charge par NHP Partnership d'emprunts hypothécaires grevant le solde du portefeuille existant d'environ 42 979 000 \$. Le solde sera acquitté, au gré de la FPI, soit par l'émission d'un billet à ordre, soit par l'émission de parts de la FPI NWHP à l'intention de la FPI (sous réserve de l'approbation de la TSX) ou soit par l'émission de parts de NHP Partnership à l'intention de la FPI. La FPI doit décider quelle forme prendra le solde à verser relatif à la contrepartie, cinq jours avant la date de clôture de la transaction. Aux fins de la convention d'acquisition du portefeuille, les parts de la FPI NWHP ou de NHP Partnership, selon le cas, seront évaluées à 12,312 \$ la part.

En outre, NHP Partnership versera 3 300 000 \$ à la FPI au moyen d'un paiement en trésorerie ou d'une augmentation du montant en principal du billet à ordre (au gré de la FPI) afin de rembourser les coûts de transaction engagés par la FPI dans le cadre de la vente du portefeuille existant.

La convention d'acquisition du portefeuille comprend des déclarations et garanties habituelles accordées par la FPI en faveur de la FPI NWHP et NHP Partnership, qui se rapportent notamment à l'organisation et au statut de la FPI, à l'approbation, de la part de la FPI, de la transaction, ainsi qu'au territoire de résidence aux fins de l'impôt de la FPI. Des déclarations et garanties semblables ont été fournies par la FPI NWHP et NHP GP en faveur de la FPI. De plus, la FPI a également fourni une déclaration se rapportant à l'exactitude des déclarations et garanties qu'elle a accordées dans la convention de soutien relative à l'offre de NWHP.

Les déclarations et garanties faites ou données aux termes de la convention d'acquisition du portefeuille demeureront pleinement en vigueur pour une période de 18 mois suivant la date de clôture de la transaction, à l'exception des déclarations et garanties relatives à l'organisation, au statut et à l'approbation, qui seront maintenues indéfiniment, et des déclarations et garanties relatives au territoire de résidence aux fins de l'impôt, qui seront maintenues jusqu'à l'arrivée à échéance de la période au cours de laquelle la responsabilité fiscale a cours. Une réclamation pour violation de toute déclaration ou garantie aux termes de la convention mettant en cause une fraude ou une déclaration frauduleuse peut être effectuée en tout temps sous réserve des limites de temps applicables.

Conformément à la convention d'acquisition du portefeuille, la FPI indemniserà NHP Partnership et la FPI NWHP pour toutes les pertes subies à la suite d'une violation ou de l'incapacité de la FPI de respecter toute clause de la convention et toute violation ou inexactitude de toute déclaration ou garantie faite ou donnée par la FPI aux termes de la convention. Ces indemnisations seront maintenues après la clôture de la transaction, sous réserve du maintien des déclarations et garanties mentionnées précédemment. NHP Partnership et NHP GP offriront des indemnisations semblables en faveur de la FPI.

La convention d'acquisition du portefeuille est conditionnelle à ce que NHP Partnership et la FPI remplissent et respectent leurs engagements formels respectifs énoncés dans la convention et qu'elles obtiennent, des bourses applicables, toute approbation nécessaire et qu'elles répondent à toute condition liée à une telle approbation. NHP Partnership et la FPI ont convenu de déployer des efforts raisonnables, sur le plan des affaires, afin de remplir cette dernière condition d'ici la date de clôture.

Selon la convention d'acquisition du portefeuille, la date de clôture de la transaction sera établie par la FPI, date qui ne pourra être postérieure au 31 juillet 2012. Si des approbations réglementaires restent à être obtenues, la FPI et NHP Partnership ont le droit de reporter cette date limite d'au plus 90 jours. GT LP et NHP Partnership ont convenu de reporter la date limite de 90 jours, soit au 31 octobre 2012.

## FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

Ce qui suit résume les principales informations financières et statistiques pour les périodes indiquées (pour obtenir une description des termes clés, se reporter à la partie II – Évaluation de la performance).

	<b>Au 30 juin 2012</b>	<b>Au 31 décembre 2011</b>
	(non audité)	(non audité)
<b>Sommaire de l'information opérationnelle</b>		
Nombre d'immeubles <sup>1)</sup>	12	8
Superficie locative brute <sup>1)</sup>	279 100	210 000
Taux d'occupation	95,0 %	96,0 %
<b>Sommaire de l'information financière</b>		
Valeur comptable brute <sup>2)</sup>	88 517 393 \$	63 709 964 \$
Dettes <sup>3)</sup>	47 571 759 \$	32 398 102 \$
Ratio dette/valeur comptable brute	53,7 %	50,9 %
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires à taux fixe	5,04 %	4,87 %
Parts en circulation – de base et diluées <sup>4)</sup>	20 219 095	15 520 847

1) Comprend l'immeuble situé au 89 Dawson Road à Guelph, dont la construction était quasi achevée en juin 2011.

2) La valeur comptable brute est composée du total des actifs.

3) La dette correspond aux emprunts hypothécaires et aux emprunts liés aux activités abandonnées.

4) Aux termes des IFRS, les parts de société en commandite de catégorie B sont traitées à titre de passifs financiers plutôt qu'à titre de capitaux propres. Conformément aux IFRS, la FPI a choisi de présenter une mesure par part en fonction du résultat par action ajusté de base et diluées qui comprend les parts de société en commandite de catégorie B dans le nombre de base et diluées de parts en circulation/nombre moyen pondéré de parts en circulation. Par conséquent, le nombre de base et diluées ajusté de parts en circulation et le nombre moyen pondéré de base et diluées ajusté de parts en circulation comprennent les parts de société en commandite de catégorie B en circulation.

<b>Sommaire de l'information financière</b> (en dollars, sauf les montants par part)	<b>Trimestre clos le 30 juin 2012</b>	<b>Trimestre clos le 30 juin 2011</b>	<b>Semestre clos le 30 juin 2012</b>	<b>Semestre clos le 30 juin 2011</b>
	(non audité)	(non audité)	(non audité)	(non audité)
Perte liée aux activités poursuivies avant les profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur	(153 669)	(492 109)	(1 086 303)	(836 394)
Bénéfice net tiré des activités abandonnées	3 563 369	502 805	5 550 162	4 569 289
Bénéfice net	2 290 406	1 990 600	3 828 236	6 750 077
BEN lié aux activités abandonnées <sup>1)</sup>	1 453 069	834 377	2 745 042	1 697 992
FPE <sup>1)</sup>	759 959	98 580	644 603	388 684
Par part – de base et dilués <sup>1), 2)</sup>	0,041	0,006	0,033	0,025
FPE – compte non tenu des coûts de la transaction stratégique <sup>1), 4)</sup>	574 950	98 580	832 594	388 684
Par part – de base et dilués <sup>1), 2)</sup>	0,031	0,006	0,043	0,025
FPEA <sup>1)</sup>	649 873	(61 289)	728 840	58 894
Par part – de base et dilués <sup>1), 2)</sup>	0,035	(0,004)	0,038	0,004
FPEA – compte non tenu des coûts de la transaction stratégique <sup>1), 4)</sup>	464 864	(61 289)	916 831	58 894
Par part – de base et dilués <sup>1), 2)</sup>	0,025	(0,004)	0,047	0,004
Bénéfice net (perte nette)	2 290 406	1 990 600	3 828 236	6 750 077
Par part – de base et dilués(e) <sup>2)</sup>	0,123	0,128	0,197	0,435
Distributions <sup>3)</sup>	319 183	237 469	556 652	475 601
Par part – de base et dilués(e) <sup>2), 3)</sup>	0,017	0,015	0,029	0,031
Nombre moyen pondéré ajusté de parts en circulation pour la période				
De base et dilués <sup>2), 3)</sup>	18 647 389	15 520 847	19 433 242	15 520 847

- 1) Le bénéfice d'exploitation net (« BEN »), les fonds provenant de l'exploitation (« FPE ») et les fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA ») sont des mesures financières non conformes aux IFRS largement utilisées dans le secteur de l'immobilier. Pour en savoir davantage, se reporter à la partie II – Évaluation de la performance.
- 2) Les calculs par part sont basés sur le nombre moyen pondéré de parts en circulation pour la période, y compris les parts de société en commandite de catégorie B.
- 3) Représente les distributions aux porteurs de parts et aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B selon la méthode de la comptabilité d'exercice. Les distributions sont payables à la fin de la période au cours de laquelle elles sont déclarées par le conseil des fiduciaires et sont versées aux environs du 15<sup>e</sup> jour du mois suivant.
- 4) Les coûts engagés relativement à la transaction stratégique au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2012 se sont respectivement établis à (185 009) \$ et à 187 991 \$, contre néant pour les périodes correspondantes de l'exercice 2011.

## PORTEFEUILLE IMMOBILIER

En lien avec l'acquisition de NWVP, la FPI a convenu de vendre le portefeuille existant à la FPI NWHP dans le cadre de deux transactions distinctes. Sous réserve des exigences réglementaires, la première transaction donnera lieu au transfert de l'immeuble de Port Hope à la FPI NWHP et la seconde transaction entraînera le transfert du solde du portefeuille existant à la FPI NWHP. Par conséquent, le portefeuille immobilier existant est classé comme détenu en vue de la vente.

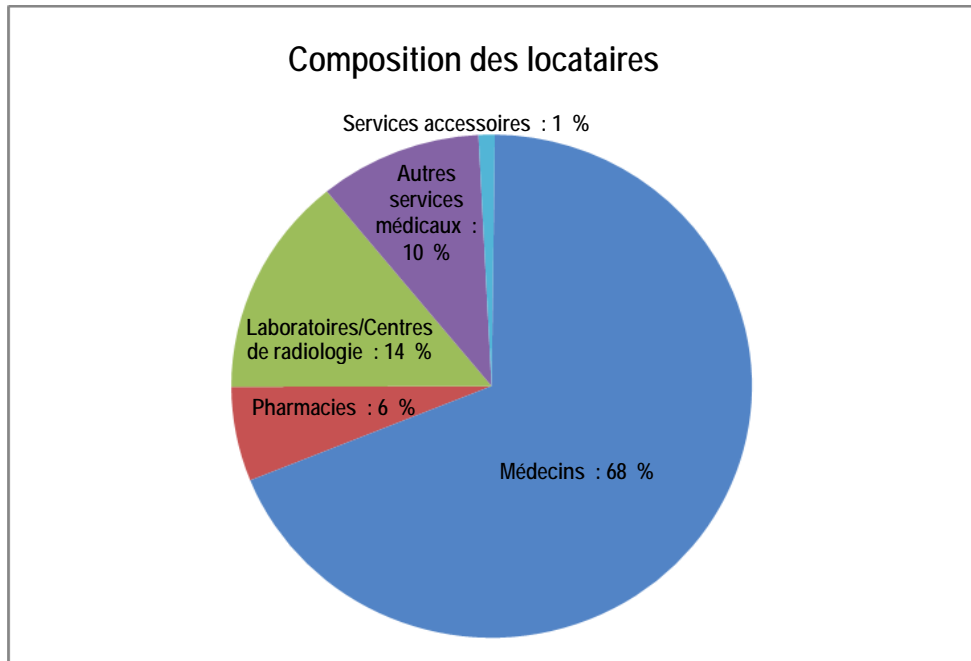
Au 30 juin 2012, la FPI détenait douze immeubles de bureaux médicaux en Ontario, classés comme détenus en vue de la vente, comme suit :

Immeuble	Date d'acquisition	Année de construction / d'agrandissement	Superficie approximative (en pieds carrés)	Nombre de locataires	Taux d'occupation
83 Dawson Road, Guelph, Ontario	24 déc. 2010	1991 / 2008	32 400	12	94 %
89 Dawson Road, Guelph, Ontario <sup>1)</sup>	24 déc. 2010	2011	23 500	8	100 %
631 Queenston Road, Hamilton, Ontario	12 mars 2010	1992	15 600	16	100 %
1955 King Street, Hamilton, Ontario	6 janv. 2012	1977 / 1978	13 200	6	100 %
86 Angeline Street, Lindsay, Ontario	6 janv. 2012	1990	16 500	18	100 %
240 Penetanguishene, Midland, Ontario	21 sept. 2011	1986	24 000	22	100 %
100 Colborne, Orillia, Ontario	6 déc. 2011	1982	20 800	17	100 %
249 Ontario Street, Port Hope, Ontario	1 <sup>er</sup> mai 2012	1974 / 1990	25 300	21	100 %
230 First Avenue, St Thomas	6 janv. 2012	1986	16 600	14	94 %
65 Larch Street, Sudbury, Ontario	24 déc. 2010	1981 / 1990	51 200	29	86 %
570 King Street, Welland, Ontario	24 déc. 2010	Milieu des années 60 / 1989	12 200	11	80 %
220 Dundas Street West, Whitby, Ontario	24 déc. 2010	1987	27 800	23	100 %
<b>Totaux</b>			<b>279 100</b>	<b>197</b>	<b>95 %<sup>2)</sup></b>

- 1) La construction de l'immeuble a été achevée au troisième trimestre de 2011. La superficie locative totale fait l'objet d'un bail principal avec une partie liée. À l'heure actuelle, 75 % de l'immeuble est occupé par des tiers locataires.
- 2) Représente le taux d'occupation moyen pondéré calculé en prenant le taux d'occupation par immeuble et en faisant la moyenne de ce taux d'occupation en fonction de la pondération de la superficie (en pieds carrés) de chacun des immeubles.

## Profil locatif

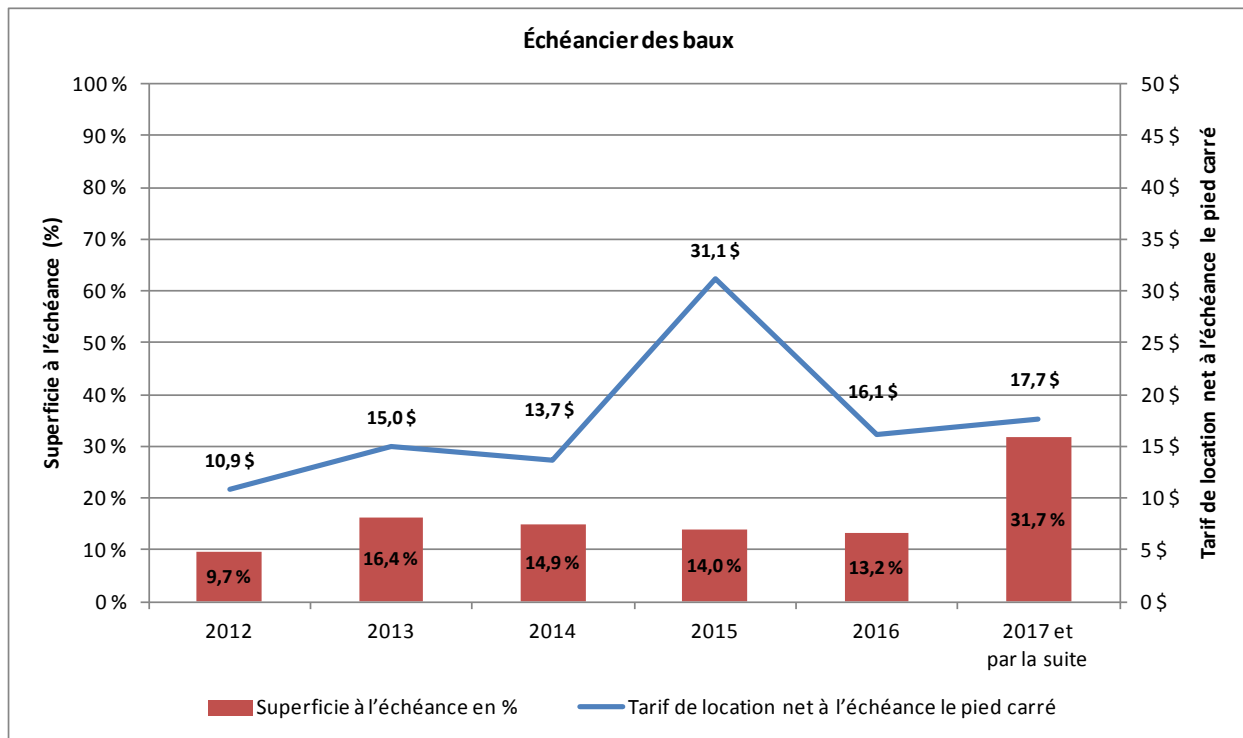
La composition des locataires des immeubles au 30 juin 2012, compte non tenu des baux principaux, s'établit comme suit :



## Profil locatif

À l'heure actuelle, le tarif de location net en vigueur s'élève en moyenne à 16,45 \$ le pied carré.

Le tableau suivant présente le nombre de baux du portefeuille d'immeubles de la FPI qui viennent à échéance au cours des périodes indiquées (en supposant que les locataires n'exercent pas d'options de renouvellement ou de droits de résiliation), la superficie de renouvellement et le pourcentage de la superficie locative brute totale du portefeuille d'immeubles qui correspond à ces échéances (compte non tenu de l'immeuble en cours de construction).



## Activité de location et taux d'occupation

Il n'y a eu aucune activité de location ou modification du taux d'occupation importante pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012.

## **PARTIE II – ÉVALUATION DE LA PERFORMANCE**

La direction utilise les principaux indicateurs de performance qui suivent pour évaluer la performance de la FPI :

les fonds provenant de l'exploitation (« **FPE** »);  
les fonds provenant de l'exploitation ajustés (« **FPEA** »);  
le bénéfice d'exploitation net (« **BEN** »);  
le taux d'intérêt moyen pondéré;  
le taux d'occupation.

Une analyse du BEN, des FPE et des FPEA se trouve dans la partie IV – Résultats opérationnels.

### **MESURES NON CONFORMES AUX IFRS**

Les FPE, les FPEA et le BEN ne sont pas des mesures conformes aux IFRS, lesquelles ne leur prêtent aucune définition normalisée. Par conséquent, elles peuvent ne pas être comparables à d'autres mesures du même nom présentées par d'autres sociétés cotées en bourse. Il s'agit de mesures complémentaires employées pour évaluer la performance d'une fiducie de placement immobilier canadien, et la FPI est d'avis que leur utilisation est pertinente pour déterminer sa capacité à générer des fonds et à les distribuer aux porteurs de parts. Le résultat global est la mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable aux FPE, aux FPEA et au BEN.

S'entend des FPE le résultat global (calculé conformément aux IFRS) majoré des distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B et ajusté en fonction des ajustements à la juste valeur des immeubles de placement, des parts de société en commandite de catégorie B, des parts du régime de parts différées, des bons de souscription et des options sur parts du régime incitatif. La méthode utilisée par la FPI pour calculer les FPE peut différer des méthodes utilisées par d'autres émetteurs et, par conséquent, cette mesure peut ne pas être directement comparable aux FPE présentés par d'autres émetteurs.

S'entend des FPEA le résultat global (calculé conformément aux IFRS), sous réserve de certains ajustements, notamment : i) l'ajout des éléments suivants : les distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B et toute perte de juste valeur sur les immeubles de placement, les parts de société en commandite de catégorie B, les parts du régime de parts différées, les bons de souscription et les options sur parts du régime incitatif; ii) la déduction des éléments suivants : tout profit lié à la juste valeur des immeubles de placement, des parts de société en commandite de catégorie B, des parts du régime de parts différées, des bons de souscription et des options sur parts du régime incitatif; iii) les ajustements au titre des écarts, le cas échéant, entre les loyers comptabilisés selon le mode linéaire à titre de revenus locatifs et les loyers à recevoir des locataires aux termes des baux; iv) les ajustements au titre des écarts, le cas échéant, découlant des charges de rémunération hors trésorerie; et v) la déduction des réserves pour les incitatifs offerts aux locataires, les commissions de renouvellement des baux et les investissements de maintien, tel qu'il a été déterminé par la FPI. Les fiduciaires peuvent, à leur gré, déterminer que les FPEA doivent faire l'objet d'autres ajustements.



Le BEN est une mesure non conforme aux IFRS de la performance opérationnelle d'une FPI, qui se définit comme les produits tirés des immeubles et relatifs aux immeubles, après déduction des charges opérationnelles, mais avant la déduction des charges d'intérêts, des charges générales et administratives, des impôts sur le résultat, des améliorations locatives et des frais de location ainsi que des dépenses d'investissement non recouvrables.

Les FPE, les FPEA et le BEN ne doivent pas être considérés comme des substituts au résultat global calculé conformément aux IFRS à titre d'indicateur de performance de la FPI. La méthode utilisée par la FPI pour calculer les FPE, les FPEA et le BEN peut différer des méthodes utilisées par d'autres émetteurs et, par conséquent, ces mesures peuvent ne pas être directement comparables à celles présentées par d'autres émetteurs.

Un rapprochement entre les FPE, les FPEA et le BEN et le résultat global est présenté plus loin, sous la rubrique intitulée « Fonds provenant de l'exploitation ».

### ***Taux d'intérêt moyen pondéré***

Le taux d'intérêt moyen pondéré de la FPI comprend les emprunts garantis à taux fixe mais ne prend pas en compte les emprunts garantis à taux variable. Ce calcul constitue une mesure utile permettant à la direction de comparer les variations des taux d'intérêt d'une période à l'autre et de comparer le taux moyen aux taux en vigueur sur le marché à une date donnée.

### ***Taux d'occupation***

Le taux d'occupation est présenté de diverses façons selon le contexte. Il peut être présenté comme le taux d'occupation moyen pondéré du portefeuille, en fonction des pondérations du secteur, dans le cadre de l'analyse de la performance opérationnelle globale, comme une référence ponctuelle pour l'analyse des baux qui viendront à échéance, ou comme une évaluation de la performance de chacun des immeubles d'une période à l'autre. La direction considère qu'il s'agit d'une mesure utile pour évaluer la performance globale de son portefeuille et d'un outil essentiel pour déterminer les immeubles devant faire l'objet d'un examen plus approfondi si la performance accuse un retard.

## **PRINCIPAUX INDUCTEURS DE PERFORMANCE**

Outre la surveillance et l'analyse de la performance des activités au moyen de mesures comme le BEN, les FPE et les FPEA, la direction considère les éléments qui suivent comme les principaux inducteurs de performance financière actuelle et future :

- la capacité d'accéder à des capitaux propres à coût concurrentiel/raisonnable;
- la capacité d'accéder à des emprunts dont les termes et les conditions sont avantageux;
- la capacité d'acquérir de nouveaux immeubles d'une façon qui permette à la FPI d'accroître la valeur de son rendement tout en améliorant son portefeuille.

## **PARTIE III – FAITS NOUVEAUX**

La FPI a effectué des distributions initiales de 0,0061 \$ par part aux porteurs de parts en février 2011 et de 0,0051 \$ par part chacun des mois suivants en 2011 et au cours des six premiers mois de 2012. La FPI a augmenté son taux de distribution mensuel pour le porter à 0,005334 \$ par part de fiducie pour la distribution d'avril 2012 et les distributions ultérieures.

Le 21 septembre 2011, la FPI a mené à bien l'achat d'un immeuble de bureaux médicaux de 24 000 pieds carrés à Midland en Ontario pour la somme d'environ 5 200 000 \$.

Le 6 décembre 2011, la FPI a acquis un immeuble de bureaux médicaux de 21 000 pieds carrés situé à Orillia en Ontario pour un prix d'achat total de 7 092 827 \$, comprenant des coûts d'acquisition de 142 827 \$, auprès de Thornley Holdings Limited, une partie liée (se reporter à la section sur les parties liées). L'immeuble d'Orillia fait l'objet d'un bail principal à l'égard d'une superficie d'environ 4 000 pieds carrés et de l'aire de stationnement pour une période de trois ans. Thornley Holdings Limited, le vendeur, fournit le bail principal à la condition que CMD, une partie liée de la FPI et de Thornley Holdings Limited, demeure le gestionnaire de l'immeuble d'Orillia jusqu'à l'échéance du bail principal ou jusqu'au 6 décembre 2014, selon la première de ces dates.

Le 6 janvier 2012, la FPI a réalisé l'acquisition d'un portefeuille de trois immeubles de bureaux médicaux situés à Lindsay, à Hamilton et à St. Thomas en Ontario (le « portefeuille Sunder ») pour quelque 10,6 millions de dollars. La transaction a été traitée comme une acquisition d'actif. Une tranche du prix d'achat d'approximativement 7,8 millions de dollars était constituée d'emprunts hypothécaires pris en charge pour le portefeuille Sunder et d'un financement connexe accordé par le vendeur dont le taux d'intérêt moyen combiné s'élevait à 4,09 %. L'autre tranche du prix d'achat a été financée au moyen des ressources existantes.

Le 5 mars 2012, la FPI a refinancé son immeuble d'Orillia pour un montant brut de 4 300 000 \$, ce qui a généré un produit net de 843 000 \$. Le refinancement a ramené la date d'échéance à juillet 2016 alors que le taux d'intérêt est demeuré le même à 4,19 %.

Le 12 mars 2012, la FPI a annoncé un placement de droits visant l'acquisition d'un maximum de 3 880 212 parts de la FPI aux porteurs de parts inscrits le 30 mars 2012 au prix de 1,15 \$ la part (le « placement de droits »). Les droits sont venus à échéance le 24 avril 2012 et les investisseurs ont souscrit 3 880 212 parts pour un produit brut de 4 462 244 \$.

Le 1<sup>er</sup> mai 2012, la FPI a mené à terme l'acquisition d'un immeuble de bureaux médicaux de 25 000 pieds carrés situé à Port Hope en Ontario, pour la somme d'environ 7,5 millions de dollars, soumise aux ajustements de clôture d'usage. La totalité de l'immeuble est occupée par des omnipraticiens, une pharmacie, un laboratoire et une clinique de radiologie.

### **Acquisition de NWVP**

Le 16 avril 2012, la FPI a annoncé qu'elle avait conclu une convention de soutien (la « convention de soutien ») avec NorthWest Value Partners Inc. (« NWVP ») en vertu de laquelle NWVP se propose d'acheter toutes les parts pour 2,05 \$ la part (l'« offre de NWVP ») au moyen d'une offre publique d'achat. L'offre de NWVP est conditionnelle, entre autres, à son acceptation par les détenteurs d'au moins 66 2/3 % des parts émises et en circulation. Qui plus est, dans le cadre de

l'offre de NWVP, tous les immeubles existants de la FPI doivent être vendus à NorthWest Healthcare Properties Real Estate Investment Trust (la « FPI NWHP ») pour 87,3 millions de dollars. Cette vente est réalisée selon des modalités financières économiquement équivalentes (pour la FPI) aux modalités offertes (aux porteurs de parts) conformément à l'offre NWVP. Se reporter à la section « Vente du portefeuille existant ». Les fiduciaires de la FPI ont résolu, à l'unanimité, de recommander aux porteurs de parts de déposer leurs parts en réponse à l'offre de NWVP et d'appuyer la vente des immeubles existants de la FPI.

Par suite de l'émission de toutes les parts disponibles aux termes du placement de droits (décrit plus loin), l'offre de NWVP a été ajustée, passant de 2,05 \$ la part à 1,87 \$ la part. La note d'information relative à l'offre publique d'achat de NWVP ainsi que la circulaire des fiduciaires ont été postées aux porteurs de parts le 27 avril 2012 et le 20 avril 2012, respectivement.

Le 11 juin 2012, après le report de la date d'expiration initiale de l'offre de NWVP, 18 481 046 parts avaient été déposées en réponse à l'offre de NWVP, ce qui représente environ 91 % de toutes les parts en circulation et environ 68 % du nombre dilué de parts. Tel qu'il est indiqué dans la note d'information relative à l'offre publique d'achat postée dans le cadre de l'offre de NWVP et afin d'assurer que la FPI réponde toujours aux conditions d'inscriptions en vigueur de la Bourse de croissance TSX, NWVP a vendu 1 321 000 parts qui avaient été déposées dans le cadre de l'offre de NWVP. Avec la prise de livraison et le paiement des parts déposées restantes par NWVP Acquisition LP (filiale entièrement détenue par NWVP), en date du présent rapport de gestion, NWVP détenait indirectement 16 641 046 parts, ce qui représente environ 82 % de toutes les parts en circulation, soit environ 61 % du nombre total de parts en circulation, après dilution (l'« acquisition de NWVP »).

#### Vente du solde du portefeuille existant

En lien avec l'acquisition de NWVP, la FPI a convenu de vendre le portefeuille existant dans le cadre de deux transactions distinctes. Sous réserve des exigences réglementaires, la première transaction donnera lieu au transfert de l'immeuble de Port Hope à la FPI NWHP et la seconde transaction entraînera le transfert du solde du portefeuille existant à la FPI NWHP. Selon les conventions d'acquisition, la date de clôture de la transaction ne pourra être postérieure au 31 juillet 2012. Si des approbations réglementaires restent à être obtenues, la FPI et la FPI NWHP ont le droit de reporter cette date limite d'au plus 90 jours. GT LP et NHP Partnership ont convenu de reporter la date limite de 90 jours, soit au 31 octobre 2012.

### *Événements postérieurs à la date de clôture*

- a) Après le 30 juin 2012, la FPI a déclaré une distribution de 0,005334 \$ par part de fiducie pour le mois de juillet 2012 payable le 15 août 2012 aux porteurs de parts inscrits le 31 juillet 2012.
- b) Après le 30 juin 2012, GT LP et NHP Partnership ont convenu de proroger de 90 jours les dates de clôture de la vente de l'immeuble de Port Hope et de la vente du solde du portefeuille existant, soit jusqu'au 31 octobre 2012.

### *Perspectives*

En lien avec l'acquisition de NWVP, la FPI a convenu de vendre le portefeuille existant à la FPI NWHP dans le cadre de deux transactions distinctes. Sous réserve des exigences réglementaires, la première transaction donnera lieu au transfert de l'immeuble de Port Hope à la FPI NWHP et la seconde transaction entraînera le transfert du solde du portefeuille existant à la FPI NWHP. Se reporter à la section « Vente du portefeuille existant » pour une analyse des transactions.

Outre le Canada, la direction de la FPI est d'avis que les marchés internationaux offriront d'intéressantes occasions d'acquisition d'immeubles de soins de santé à l'avenir. Pour sélectionner les marchés internationaux où la FPI désire poursuivre son expansion, elle détermine les caractéristiques clés du marché correspondant à celles relevées au Canada, plus particulièrement :

- les données démographiques : le vieillissement de la population, la hausse de l'espérance de vie et les besoins en soins de santé;
- les données économiques : l'équilibre entre la croissance et la stabilité économiques des marchés choisis, un PIB par habitant stable ou en croissance et une hausse des dépenses en soins de santé en tant que pourcentage du PIB;
- les tendances dans les secteurs de l'immobilier et des soins de santé : la fragmentation des marchés des immeubles de soins de santé, la priorité accordée aux « activités de base » par les praticiens en soins de santé, la demande à l'égard de nouvelles infrastructures et la croissance des services de soins de santé publics et privés.

La FPI ne détenait aucun immeuble sur le marché international au 30 juin 2012. La direction continue d'étudier les occasions d'acquisition d'immeubles sur le marché international pour la FPI.

## PARTIE IV – RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

Le 19 juin 2012, la FPI a conclu une entente visant la vente de tous ses immeubles de placement existants dans le cadre de l'acquisition de NWVP décrite auparavant. En conséquence, la FPI a classé ses immeubles de placement existants, ainsi que les actifs, les passifs et les résultats opérationnels connexes, à titre d'activités abandonnées.

### BÉNÉFICE NET

Le tableau qui suit présente un sommaire des informations financières choisies tirées des comptes consolidés de résultat pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2012 et le 30 juin 2011.

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	30 juin 2012	30 juin 2011	30 juin 2012	30 juin 2011
	(non audité)	(non audité)	(non audité)	(non audité)
Autres produits				
Produits d'intérêts et autres	3 530 \$	708 \$	5 308 \$	1 924 \$
Charges				
Charges générales et administratives	296 134	479 685	775 364	815 021
Coûts de transaction (recouvrement)	(162 592)	–	259 204	–
Charges financières	23 657	13 132	57 043	23 297
	157 199	492 817	1 091 611	838 318
Perte avant les éléments suivants	(153 669)	(492 109)	(1 086 303)	(836 394)
Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur	(1 119 294)	1 979 904	(635 623)	3 017 182
Bénéfice net (perte nette) des activités poursuivies	(1 272 963)	1 487 795	(1 721 926)	2 180 788
Bénéfice net découlant des activités abandonnées	3 563 369	502 805	5 550 162	4 569 289
Bénéfice net et résultat global	2 290 406 \$	1 990 600 \$	3 828 236 \$	6 750 077 \$

#### *Produits d'intérêts et autres*

Les produits d'intérêts et autres correspondent principalement aux produits d'intérêts gagnés sur les soldes de trésorerie.

#### *Charges générales et administratives*

Les charges générales et administratives ont diminué de 183 551 \$ pour le trimestre clos le 30 juin 2012 pour s'établir à 296 134 \$ contre 479 685 \$ pour le trimestre correspondant de l'exercice 2011. Pour le semestre clos le 30 juin 2012, les charges générales et administratives ont reculé de 39 657 \$ pour se fixer à 775 364 \$ en regard de 815 021 \$ pour le semestre correspondant de l'exercice précédent. Le recul résulte essentiellement de la rémunération incitative de la direction et des honoraires professionnels versés au cours de la période précédente relativement à la conversion en fiducie de placement immobilier.

### ***Coûts de transaction***

La FPI a engagé des honoraires professionnels et d'autres coûts de 22 417 \$ et de 71 213 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012 (néant et néant au 30 juin 2011) en lien avec son évaluation d'acquisitions potentielles d'immeubles de placement qui ont été abandonnées.

La FPI a engagé des paiements d'indemnités de fin de contrat de travail, des honoraires professionnels et d'autres coûts de 3 487 991 \$ relativement à son examen des solutions de rechange stratégiques ainsi qu'à l'évaluation de la transaction stratégique proposée et aux négociations avec NorthWest (la « transaction stratégique », se reporter également aux événements postérieurs à la date de clôture). Aux termes de la convention d'acquisition du portefeuille relativement à la vente du portefeuille existant, la FPI recevra 3 300 000 \$ à titre de remboursement pour les coûts de transaction engagés. Après avoir comptabilisé l'avantage lié à ce remboursement, la FPI a enregistré un recouvrement des coûts de transaction de 185 009 \$ pour le trimestre clos le 30 juin 2012 (néant en juin 2011) et des coûts de transaction non remboursables de 187 991 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2012 (néant en juin 2011).

### ***Charges financières***

Aux termes des IFRS, les distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B sont traitées comme des charges financières. Les distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B sont équivalentes aux distributions déclarées sur les parts de la FPI. Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2012, la FPI a versé des distributions respectives de 3 801 \$ et de 13 937 \$ sur les parts de société en commandite de catégorie B et de 13 132 \$ et de 23 297 \$ respectivement pour les périodes correspondantes closes le 30 juin 2011.

Les charges financières comprennent également l'amortissement des charges financières différées engagées pour obtenir du financement hypothécaire ou du financement par capitaux propres. Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012, l'amortissement des charges financières différées a respectivement totalisé 16 160 \$ et 29 410 \$. Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2011, l'amortissement des charges financières différées était de néant.

Les charges financières comprennent également les intérêts sur les billets à ordre s'élevant à 3 696 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012 (néant en juin 2011).

### ***Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur***

Les autres profits et pertes lié(e)s à la juste valeur sont composés des profits et des pertes lié(e)s à la juste valeur des options sur parts du régime incitatif, des bons de souscription, des parts de société en commandite de catégorie B et des parts du régime de parts différées.

Le total des autres pertes liées à la juste valeur pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012 s'est respectivement élevé à 1 119 294 \$ et à 635 623 \$. Le total des autres profits liés à la juste valeur pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2011 s'est établi à 1 979 904 \$ et à 3 017 182 \$ respectivement.

La variation du cours des parts de la FPI a une incidence considérable sur les autres profits liés à la juste valeur. Le cours des parts de la FPI a augmenté, passant de 1,45 \$ la part au 31 décembre 2011

à 1,46 \$ la part au 31 mars 2012. Par la suite, le cours des parts de la FPI s'est accru, atteignant 1,84 \$ la part au 30 juin 2012. Le cours des parts de la FPI a reculé, passant de 2,00 \$ la part au 31 décembre 2010 à 1,89 \$ la part au 31 mars 2011 et à 1,60 \$ la part au 30 juin 2011.

#### *Options sur parts du régime incitatif*

Selon les IFRS, les options sur parts du régime incitatif sont comptabilisées à la juste valeur, estimée à l'aide du modèle d'évaluation des options de Black et Scholes. Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012, la valeur des options sur parts du régime incitatif a respectivement reculé de 101 944 \$ et de 108 099 \$, ce qui reflète la variation du cours des parts de la FPI pendant ces périodes. Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2011, la valeur des options sur parts du régime incitatif a diminué de 42 570 \$ et de 63 118 \$ respectivement, principalement à la suite de la baisse du cours des parts de la FPI inscrites à la cote au cours de ces périodes.

Le 31 mai 2012, toutes les options sur parts du régime incitatif en circulation ont été annulées pour une contrepartie de néant conformément aux termes de la convention de soutien dans le cadre de l'acquisition de NWVP. Par conséquent, la valeur des options sur parts du régime incitatif a été réduite à néant.

#### *Passif au titre des bons de souscription*

Conformément aux IFRS, le passif au titre des bons de souscription est inscrit à la juste valeur, estimée à l'aide du modèle d'évaluation des options de Black et Scholes. La valeur des bons de souscription a augmenté de 781 917 \$ et de 286 126 \$, respectivement, pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012, ce qui a donné lieu à une perte liée à la juste valeur. Le passif s'est accru essentiellement en raison de l'augmentation du cours des parts de la FPI au deuxième trimestre de 2012. La valeur des bons de souscription a baissé de 1 766 321 \$ et de 2 710 176 \$, respectivement, pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2011, entraînant un profit lié à la juste valeur. La baisse de valeur résulte principalement du recul du cours des parts de la FPI pendant ces périodes.

#### *Parts de société en commandite de catégorie B*

Aux termes des IFRS, les parts de société en commandite de catégorie B sont comptabilisées à la juste valeur. La valeur des parts de société en commandite de catégorie B est le reflet du cours des parts de la FPI inscrites à la cote. Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2012, la valeur du passif au titre des parts de société en commandite de catégorie B s'est accrue de 271 625 \$ et de 278 260 \$, reflétant l'augmentation du cours des parts de la FPI inscrites à la cote pendant ces périodes. Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2011, la valeur des parts de société en commandite de catégorie B a diminué de 192 125 \$ et de 265 000 \$, respectivement, traduisant la baisse du cours des parts de la FPI inscrites à la cote pendant ces périodes.

Dans le cadre de l'acquisition de NWVP décrite auparavant, 662 500 parts de société en commandite de catégorie B d'une valeur de 1 238 875 \$ ont été converties en parts de la FPI et ont été déposées en réponse à l'offre de NWVP, ne laissant ainsi aucune part de société en commandite de catégorie B en circulation au 30 juin 2012.

### *Parts du régime de parts différées*

Selon les IFRS, les parts du régime de parts différées sont présentées à la juste valeur. La valeur du passif au titre des parts du régime de parts différées reflète le cours des parts de la FPI inscrites à la cote.

La FPI a émis 409 018 parts du régime de parts différées additionnelles pendant le trimestre clos le 30 juin 2012 et 619 749 parts du régime de parts différées pendant le semestre clos le 30 juin 2012. La FPI a émis 149 755 parts du régime de parts différées au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2011. Le 31 mai 2012, toutes les parts du régime de parts différées en circulation ont été converties en parts de la FPI et déposées en réponse à l'offre de NWVP. Au 30 juin 2012, il n'y avait aucune part du régime de parts différées en circulation.

La juste valeur des parts du régime de parts différées en circulation s'est respectivement accrue de 167 696 \$ et de 179 346 \$ pendant le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012, ce qui reflète l'augmentation du cours des parts de la FPI inscrites à la cote pendant ces périodes. La juste valeur a augmenté de 21 112 \$ et de 21 112 \$, respectivement, pendant le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2011. L'augmentation de la juste valeur reflète la variation du cours des parts de la FPI inscrites à la cote depuis la date d'attribution.

### *Bénéfice découlant des activités abandonnées*

Le bénéfice découlant des activités abandonnées a totalisé 3 563 369 \$ et 5 550 162 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012, respectivement, et 502 805 \$ et 4 569 289 \$, respectivement pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2011. La FPI a comptabilisé des profits liés à la juste valeur tout au long des périodes respectives alors que les taux de capitalisation ont poursuivi leur dégringolade. Le bénéfice avant les profits liés à la juste valeur s'est accru pendant les deux périodes de 2012, en regard de celles de 2011, alors que la FPI a effectué l'acquisition de six immeubles additionnels de septembre 2011 à mai 2012.



## ACTIVITÉS ABANDONNÉES – RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

La FPI détenait six immeubles pendant le premier semestre de 2011. Par la suite, elle a effectué l'acquisition de deux autres immeubles pendant les troisième et quatrième trimestres de 2011, de trois immeubles au cours du premier trimestre de 2012 et d'un immeuble supplémentaire pendant le deuxième trimestre de 2012. Par conséquent, les résultats découlant des activités abandonnées pour 2012 reflètent les résultats liés à onze immeubles pendant cinq mois et à douze immeubles pendant un mois, alors que les résultats de 2011 correspondent à ceux de six immeubles.

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	30 juin 2012 (non audité)	30 juin 2011 (non audité)	30 juin 2012 (non audité)	30 juin 2011 (non audité)
Bénéfice d'exploitation net				
Revenus tirés des immeubles productifs de revenus	2 381 889 \$	1 418 613 \$	4 612 647 \$	2 893 628 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	928 820	584 236	1 867 605	1 195 636
	1 453 069	834 377	2 745 042	1 697 992
Charges				
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et aux emprunts	563 098	256 820	1 071 179	496 211
Bénéfice avant les éléments suivants	889 971	577 557	1 673 863	1 201 781
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur sur les immeubles de placement	2 673 398	(74 752)	3 876 299	3 367 508
Bénéfice net découlant des activités abandonnées	<u>3 563 369 \$</u>	<u>502 805 \$</u>	<u>5 550 162 \$</u>	<u>4 569 289 \$</u>

### *Bénéfice d'exploitation net*

Le bénéfice d'exploitation net s'est respectivement établi à 1 453 069 \$ et à 2 745 042 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012. Les augmentations respectives de 618 692 \$ et de 1 047 050 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012 en regard des périodes correspondantes de 2011 sont principalement attribuables à l'acquisition de six immeubles au cours de la période allant du troisième trimestre de 2011 au deuxième trimestre de 2012 inclusivement.

### *Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et aux emprunts*

La majeure partie (73 %) des emprunts de la FPI sont à taux d'intérêt fixe. Au 30 juin 2012, le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires et des emprunts à taux fixe de la FPI s'élevait à 5,04 %.

La FPI a trois emprunts hypothécaires capitalisés à l'échéance à taux variable, soit le taux préférentiel majoré de 200 points de base et le taux préférentiel majoré de 300 points de base.

Les charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et aux emprunts ont totalisé 563 098 \$ et 1 071 179 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012, respectivement. Les augmentations respectives de 306 278 \$ et de 574 968 \$ par rapport au trimestre et au semestre clos le 30 juin 2011, découlent principalement du financement additionnel lié aux emprunts hypothécaires et aux

emprunts relativement aux six immeubles acquis au cours de la période allant du troisième trimestre de 2011 au deuxième trimestre de 2012 inclusivement.

***Profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur sur les immeubles de placement détenus en vue de la vente***

Aux termes des IFRS, la FPI a retenu le modèle de la juste valeur pour comptabiliser ses immeubles de placement. Selon le modèle de la juste valeur, les immeubles de placement sont inscrits à la juste valeur au bilan consolidé. Les immeubles ne sont pas amortis et les variations de leur juste valeur sont comptabilisées en résultat pour la période au cours de laquelle elles se produisent. Les revenus locatifs sont comptabilisés selon le mode linéaire sur la durée des contrats de location. La juste valeur des immeubles de placement est augmentée (diminuée) du montant de l'amortissement de tout loyer (à recevoir) selon le mode linéaire.

Pour le trimestre clos le 30 juin 2012, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur de 2 673 398 \$ sur la réévaluation des immeubles de placement. La juste valeur a fait l'objet d'un ajustement de 12 901 \$, reflétant l'amortissement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire. La juste valeur reflète le prix d'achat dans la convention d'acquisition du portefeuille.

Durant le trimestre clos le 30 juin 2011, la juste valeur des immeubles de placement de la FPI a reculé de 74 752 \$. La perte résulte des loyers comptabilisés selon le mode linéaire au cours du trimestre.

Pendant le semestre clos le 30 juin 2012, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur de 3 876 299 \$ sur la réévaluation des immeubles de placement. La somme de 24 697 \$ découlant des loyers comptabilisés selon le mode linéaire au cours du trimestre est venue s'ajouter à ce profit. La juste valeur reflète le prix d'achat dans la convention d'acquisition du portefeuille.

Au cours du semestre clos le 30 juin 2011, la juste valeur des immeubles de placement de la FPI s'est accrue de 3 367 508 \$, ce qui correspond à un profit de 3 442 260 \$ sur la réévaluation des immeubles de placement résultant d'une baisse considérable des taux de capitalisation à compter de décembre 2010. Ce profit a été réduit de 74 752 \$ en raison des loyers comptabilisés selon le mode linéaire au cours de la période.

## ACTIVITÉS ABANDONNÉES – BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

La FPI détenait six immeubles pendant le premier semestre de 2011. Par la suite, elle a effectué l'acquisition de deux autres immeubles pendant les troisième et quatrième trimestres de 2011, de trois immeubles au cours du premier trimestre de 2012 et d'un immeuble supplémentaire pendant le deuxième trimestre de 2012. Par conséquent, les résultats découlant des activités abandonnées pour 2012 reflètent les résultats liés à onze immeubles pendant cinq mois et à douze immeubles pendant un mois, alors que les résultats de 2011 correspondent à ceux de six immeubles.

(non audité)	Trimestre clos le 30 juin 2012	Trimestre clos le 30 juin 2011	Semestre clos le 30 juin 2012	Semestre clos le 30 juin 2011
<b>Produits tirés des immeubles de placement</b>				
Loyers de base	1 147 667 \$	720 734 \$	2 216 414 \$	1 471 419 \$
Recouvrements des coûts opérationnels	894 783	519 930	1 727 045	1 058 252
Produits tirés des aires de stationnement et autres produits	339 439	177 949	669 188	363 957
	<u>2 381 889</u>	<u>1 418 613</u>	<u>4 612 647</u>	<u>2 893 628</u>
<b>Charges opérationnelles liées aux immeubles</b>				
Charges opérationnelles recouvrables	602 175	352 842	1 266 503	783 910
Impôts fonciers	294 253	147 203	538 292	294 345
Charges non recouvrables	32 392	84 191	62 810	117 381
	<u>928 820</u>	<u>584 236</u>	<u>1 867 605</u>	<u>1 195 636</u>
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<u><u>1 453 069 \$</u></u>	<u><u>834 377 \$</u></u>	<u><u>2 745 042 \$</u></u>	<u><u>1 697 992 \$</u></u>

### *Produits tirés des immeubles de placement détenus en vue de la vente*

#### *Loyers de base*

Les loyers de base se sont élevés à 1 147 667 \$ et à 2 216 414 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012 en regard de 720 734 \$ et de 1 471 419 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2011. L'augmentation des loyers de base reflète l'acquisition de six immeubles additionnels au cours de la période allant du troisième trimestre de 2011 au deuxième trimestre de 2012 inclusivement.

#### *Recouvrements des coûts opérationnels*

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012, les recouvrements des coûts opérationnels se sont chiffrés à 894 783 \$ et à 1 727 045 \$, respectivement, contre 519 930 \$ et 1 058 252 \$, respectivement, pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2011. Les hausses s'expliquent par l'acquisition de six immeubles additionnels au cours de la période allant du troisième trimestre de 2011 au deuxième trimestre de 2012 inclusivement. Pratiquement tous les loyers de la FPI sont présentés pour leur montant net, ce qui permet le recouvrement de la plupart des charges opérationnelles. La FPI a recouvré une partie considérable de ses charges opérationnelles recouvrables en raison des taux d'occupation supérieurs à 95 %.

### *Produits tirés des aires de stationnement et autres produits*

Les produits tirés des aires de stationnement et autres produits représentent essentiellement les produits tirés des activités de stationnement. Les produits tirés des aires de stationnement et autres produits se sont élevés à 339 439 \$ et à 669 188 \$, respectivement, pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012 en regard de 177 949 \$ et de 363 957 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2011. L'augmentation des produits tirés des aires de stationnement et autres produits en 2012 reflète l'acquisition de six immeubles additionnels au cours de la période allant du troisième trimestre de 2011 au deuxième trimestre de 2012 inclusivement. De plus, les tarifs de stationnement ont été ajustés pour deux immeubles de la FPI, avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> janvier 2012. La FPI cherche toujours à accroître les produits tirés des aires de stationnement des immeubles nouveaux et existants en ajustant les tarifs de stationnement en fonction de ceux du marché.

### *Charges opérationnelles liées aux immeubles*

#### *Charges opérationnelles recouvrables*

Les charges opérationnelles recouvrables ont totalisé 602 175 \$ et 1 266 503 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012, respectivement, comparativement à 352 842 \$ et à 783 910 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012. La hausse des charges opérationnelles recouvrables reflète l'acquisition de six immeubles additionnels au cours de la période allant du troisième trimestre de 2011 au deuxième trimestre de 2012 inclusivement.

#### *Impôts fonciers*

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012, les impôts fonciers se sont élevés à 294 583 \$ et à 538 292 \$, respectivement, contre 147 203 \$ et 294 345 \$, respectivement, pour les périodes correspondantes en 2011. L'augmentation reflète l'acquisition d'immeubles additionnels au cours de la période allant du troisième trimestre de 2011 au deuxième trimestre de 2012 inclusivement.

#### *Charges opérationnelles non recouvrables*

Les charges opérationnelles non recouvrables se rapportent principalement aux charges liées à l'exploitation des aires de stationnement. La baisse reflète la conversion des aires de stationnement qui sont maintenant équipés d'une barrière et les réparations effectuées à l'équipement au cours des périodes précédentes.

## **ACTIVITÉS ABANDONNÉES – BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET – « IMMEUBLES COMPARABLES »**

Les « immeubles comparables » s'entendent de tous les immeubles détenus par la FPI de manière continue depuis le 31 décembre 2010 et ne tiennent pas compte de l'incidence des acquisitions ou dispositions effectuées après le 31 décembre 2010. Par conséquent, le bénéfice d'exploitation net des immeubles comparables correspond à celui des six immeubles détenus pendant des périodes équivalentes en 2012 et en 2011.

	<b>Trimestre clos le 30 juin 2012</b>	<b>Trimestre clos le 30 juin 2011</b>	<b>Semestre clos le 30 juin 2012</b>	<b>Semestre clos le 30 juin 2011</b>
<b>Bénéfice d'exploitation net des immeubles comparables (non audité)</b>				
<b>Produits tirés des immeubles de placement</b>				
Loyers de base	683 333 \$	720 734 \$	1 375 725 \$	1 471 419 \$
Recouvrements des coûts opérationnels	494 928	519 930	1 004 912	1 058 252
Produits tirés des aires de stationnement et autres produits	241 393	177 949	490 205	363 957
	<u>1 419 653</u>	<u>1 418 613</u>	<u>2 870 842</u>	<u>2 893 628</u>
<b>Charges opérationnelles liées aux immeubles</b>				
Charges opérationnelles recouvrables	400 054	352 842	769 307	783 910
Impôts fonciers	151 191	147 203	302 383	294 345
Charges non recouvrables	27 243	84 191	56 657	117 381
	<u>578 488</u>	<u>584 236</u>	<u>1 128 347</u>	<u>1 195 636</u>
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<u><u>841 165 \$</u></u>	<u><u>834 377 \$</u></u>	<u><u>1 742 495 \$</u></u>	<u><u>1 697 992 \$</u></u>

Le bénéfice d'exploitation net des immeubles de placement détenus en vue de la vente s'est accru de 6 788 \$ et de 44 503 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012 par rapport aux périodes correspondantes de 2011 pour les immeubles comparables. Les baisses des loyers de base et des recouvrements des coûts opérationnels découlant de la perte d'un locataire et les augmentations des coûts opérationnels ont été contrebalancées par une hausse des produits tirés des aires de stationnement et une diminution des charges non recouvrables.

Les loyers de base et les recouvrements des coûts opérationnels ont chuté pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012 comparativement à ceux du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2011, ce qui reflète la perte du laboratoire dans l'immeuble Welland à la fin du quatrième trimestre de 2011. Ce recul des produits a été en partie compensé par une hausse des produits tirés des aires de stationnement reflétant les augmentations des tarifs de stationnement mises en œuvre au premier trimestre de 2012.

Les charges opérationnelles recouvrables ont été plus faibles pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012 en regard de celles des périodes correspondantes de 2011, principalement en raison de la baisse des coûts de déneigement et de réparation.

## PERFORMANCE TRIMESTRIELLE

Le tableau suivant présente un sommaire des résultats intermédiaires pour chacun des huit derniers trimestres.

	T2 2012	T1 2012	T4 2011	T3 2011	T2 2011	T1 2011	T4 2010	T3 2010
<b>Performance trimestrielle</b>								
<b>Bénéfice net (perte nette)</b>	2 290 406	1 537 830	60 314	2 529 368	1 990 600	4 759 477	(379 794)	(209 968)
<b>Activités poursuivies – Bénéfice net (perte nette)</b>	(1 272 963)	(448 963)	(666 648)	1 433 049	1 487 795	692 993	(321 743)	(266 944)
<b>Activités abandonnées</b>								
Bénéfice net (perte nette)	3 563 369	1 986 793	726 962	1 096 319	502 805	4 066 484	(58 051)	56 976
Bénéfice d'exploitation net								
Produits tirés des immeubles de placement	2 381 889	2 230 758	1 697 012	1 429 120	1 418 613	1 475 015	232 312	142 050
Charges opérationnelles liées aux immeubles	928 820	938 785	704 531	625 709	584 236	611 400	129 037	60 952
	1 453 069	1 291 973	992 481	803 411	834 377	863 615	103 275	81 098
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(3 157 552)	579 834	504 522	224 915	(24 687)	(483 837)	403 026	85 815
FPE	759 959	(138 606)	(17 232)	250 315	98 580	290 104	(271 727)	(209 968)
Par part	0,0408	(0,0089)	(0,0011)	0,0161	0,0064	0,0187	(0,0876)	(0,1027)
FPEA	649 873	55 717	317 313	192 154	(61 289)	120 184	(285 666)	(218 491)
Par part	0,0349	0,0036	0,0204	0,0124	(0,0039)	0,0077	(0,0921)	(0,1068)
Total des distributions <sup>1)</sup>	319 183	237 469	237 469	237 469	237 469	238 132	14 858	s.o.
Par part – de base et dilué	0,0171	0,0153	0,0153	0,0153	0,0153	0,0153	0,0100	s.o.
Distributions en pourcentage des FPEA (ratio de distribution)	49 %	426 %	75 %	124 %	s.o.	198 %	s.o.	s.o.
Total des actifs	88 517 393	75 705 892	63 709 964	56 733 443	53 043 001	49 438 980	46 455 851	5 015 939
Total des emprunts hypothécaires	47 571 759	42 689 621	32 398 102	25 687 323	22 612 479	18 659 422	18 874 856	2 017 630
<b>Autres données</b>								
Ratio dette/valeur comptable brute	53,7 %	56,4 %	50,9 %	45,3 %	42,6 %	37,7 %	40,6 %	40,2 %
Nombre d'immeubles	12	11	8	7	6	6	6	1
Superficie locative brute (en pieds carrés)	279 100	256 300	210 000	189 200	170 200	170 200	15 600	15 600
Taux d'occupation	95,0 %	96,0 %	96,3 %	96,3 %	96,8 %	96,0 %	96,2 %	100,0 %
Nombre moyen pondéré de parts en circulation	18 647 389	15 520 847	15 520 847	15 520 847	15 520 847	15 520 847	3 102 995	2 045 139

### *Bénéfice net*

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement détenus en vue de la vente, dans le cadre des activités abandonnées, et les autres ajustements de la juste valeur ont eu une incidence considérable sur le bénéfice net. La juste valeur des immeubles de placement s'est accrue par suite de la baisse des taux de capitalisation tout au long de l'exercice 2011 jusqu'au deuxième trimestre de 2012. L'ajustement de la juste valeur pour le deuxième trimestre de 2012 reflète le prix d'achat du portefeuille existant dans la convention d'acquisition des immeubles. Les autres ajustements de la juste valeur se rapportent à divers passifs fondés sur les parts qui ont diminué du fait d'une baisse du cours des parts de la FPI en 2011.

Au cours du semestre clos le 30 juin 2012, le bénéfice net a subi l'incidence négative de coûts non remboursables de 187 991 \$ engagés relativement à la transaction stratégique.

### *Activités abandonnées – Bénéfice d'exploitation net*

Le bénéfice d'exploitation net découlant des activités abandonnées reflète les variations saisonnières du premier au quatrième trimestre de 2011 inclusivement. Le bénéfice d'exploitation net du quatrième trimestre a augmenté comparativement à celui des trimestres précédents par suite de l'ajout de deux immeubles le 26 septembre 2011 et le 6 décembre 2011. Le premier trimestre de 2012 a tiré profit de l'ajout d'un portefeuille de trois immeubles le 6 janvier 2012, tandis qu'un immeuble additionnel a été ajouté le 1<sup>er</sup> mai 2012, au cours du deuxième trimestre de 2012.

### *Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles*

En 2011, les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles sont passés d'un déficit au premier trimestre à un surplus au quatrième trimestre. Cette situation s'explique par l'augmentation du bénéfice avant les ajustements de la juste valeur, attribuable aux immeubles nouvellement acquis aux troisième et quatrième trimestres de 2011, et à un important remboursement des passifs nets au cours du premier trimestre de 2011. Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ont continué de s'accroître au cours du premier trimestre de 2012, reflétant des acquisitions réalisées au début du premier trimestre de 2012, mais ont subi l'incidence négative des coûts relatifs à la transaction stratégique engagés au premier trimestre de 2012. Les flux de trésorerie nets liés aux activités opérationnelles (tant aux activités poursuivies qu'aux activités abandonnées) étaient négatifs au deuxième trimestre de 2012, surtout du fait des coûts de la transaction stratégique engagés au cours du trimestre qui seront remboursés lorsque la vente du portefeuille existant sera menée à terme.

### *FPEA*

Les FPEA et les FPEA par part se sont accrus pendant l'exercice 2011, ce qui reflète une baisse des charges générales et administratives, après ajustement de la charge de rémunération hors trésorerie fondée sur des parts, et l'incidence de l'augmentation des loyers intégrée dans certains contrats de location. Les immeubles acquis au cours du troisième trimestre et à la fin du quatrième trimestre ont eu une incidence positive sur le quatrième trimestre.

Les FPEA et les FPEA par part ont reculé, passant de 317 313 \$ ou 0,020 \$ par part au quatrième trimestre de 2011 pour s'établir à 55 717 \$ ou 0,004 \$ par part au premier trimestre de 2012. Après un ajustement pour tenir compte de l'effet des coûts non remboursables de 187 991 \$ liés à la transaction stratégique, les FPEA révisés se seraient chiffrés à 243 708 \$ ou 0,016 \$ par part au premier trimestre de 2012. La hausse des FPEA révisés au premier trimestre de 2012 comparativement au quatrième trimestre de 2011 est attribuable à l'ajout d'un immeuble en décembre 2011 et de trois immeubles le 6 janvier 2012.

Au cours du deuxième trimestre de 2012, les FPEA ont augmenté pour s'établir à 649 873 \$ ou 0,0349 \$ par part, ce qui reflète une baisse des charges générales et administratives au deuxième trimestre par rapport au premier trimestre et la croissance continue du portefeuille compte tenu de l'acquisition d'un immeuble additionnel à la fin du deuxième trimestre. Les distributions en pourcentage des FPEA se sont accrues pour s'établir à 49 %.

#### *Ratio de distribution*

Les distributions en pourcentage des FPEA (le « ratio de distribution ») se sont améliorées au même rythme que les FPEA. Le ratio de distribution n'a cessé de reculer au cours de l'exercice 2011, passant de 198 % au premier trimestre à 75 % au quatrième trimestre.

Le ratio de distribution a diminué au premier trimestre de 2012 en raison des coûts de la transaction stratégique. Compte non tenu de l'effet des coûts de la transaction stratégique, le ratio de distribution s'est amélioré pour s'établir à 55 %.

Grâce à l'acquisition de quatre immeubles additionnels aux premier et deuxième trimestres de 2012 ainsi qu'au recul des charges générales et administratives au deuxième trimestre de 2012, les FPEA ont poursuivi leur croissance, ce qui a donné lieu à une amélioration du ratio de distribution qui s'est établi à 49 %.

#### *Ratio dette/valeur comptable brute*

Le ratio dette/valeur comptable brute de 37,7 % au premier trimestre de 2011 a augmenté pour s'établir à 50,9 % au quatrième trimestre. Cette augmentation reflète la croissance du portefeuille d'immeubles de placement, qui repose sur des profits liés à la juste valeur et l'ajout de nouveaux immeubles au cours des troisième et quatrième trimestres de l'exercice 2011. L'augmentation de l'ensemble des actifs a été atténuée par le refinancement des emprunts hypothécaires au cours du deuxième trimestre, la prise en charge d'emprunts hypothécaires de premier rang additionnels liés aux acquisitions et le prélèvement sur la facilité de crédit d'acquisition pour financer les acquisitions.

Au cours du premier trimestre de 2012, le ratio dette/valeur comptable brute s'est accru pour atteindre 56,4 %. Cette situation résulte essentiellement du financement accordé par le vendeur pour le portefeuille de trois immeubles le 6 janvier 2012, et dont le ratio de levier financier était supérieur à celui des acquisitions précédentes de la FPI. Le ratio est légèrement descendu pour se fixer à 53,7 % au cours du deuxième trimestre de 2012, après la réalisation du placement de droits.



### *Superficie locative brute*

La superficie locative brute s'est accrue au cours de l'exercice 2011 en raison de l'achèvement de la construction de l'immeuble situé au 89 Dawson Road à Guelph et de l'achat d'immeubles au cours des troisième et quatrième trimestres. Cette croissance s'est poursuivie avec l'acquisition d'un portefeuille de trois immeubles pendant le premier trimestre de 2012 et d'un immeuble additionnel au cours du deuxième trimestre de 2012.

### *Taux d'occupation*

Le taux d'occupation est demeuré supérieur à 96 % tout au long de l'exercice 2011 et du premier trimestre de 2012, mais a baissé à 95 % au cours du deuxième trimestre de 2012, ce qui reflète la stabilité des locataires et le nombre minime de déménagements, ainsi que l'acquisition d'immeubles dont le taux d'occupation est élevé.

## FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Le tableau ci-dessous présente un rapprochement entre le bénéfice net calculé conformément aux IFRS et les FPE et les FPEA.

	Trimestre clos le 30 juin 2012	Trimestre clos le 30 juin 2011	Semestre clos le 30 juin 2012	Semestre clos le 30 juin 2011
	(non audité)	(non audité)	(non audité)	(non audité)
<b>Bénéfice net</b>	2 290 406 \$	1 990 600 \$	3 828 236 \$	6 750 077 \$
Ajouter / (déduire)				
Charges financières <sup>1)</sup>	23 657	13 132	57 043	23 297
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur sur les immeubles de placement <sup>1)</sup>	(2 673 398)	74 752	(3 876 299)	(3 367 508)
Autres (profits liés) pertes liées à la juste valeur	1 119 294	(1 979 904)	635 623	(3 017 182)
<b>Fonds provenant de l'exploitation (FPE)</b>	<b>759 959</b>	<b>98 580</b>	<b>644 603</b>	<b>388 684</b>
FPE par part – de base et dilués <sup>2), 3)</sup>	0,041	0,006	0,033	0,025
FPE par part – de base et dilués <sup>2), 3), 6)</sup> – compte non tenu des coûts de la transaction stratégique	0,031	0,006	0,043	0,025
Ajouter / (déduire)				
Amortissement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire	11 796	(74 752)	24 697	(156 172)
Amortissement des frais de location et des incitatifs offerts aux locataires	4 872	–	8 889	–
Amortissement des charges financières différées	16 160	–	29 410	–
Charge de rémunération fondée sur des parts	–	–	298 000	–
Réserve pour les dépenses d'investissement stabilisées <sup>4)</sup>	(47 638)	(28 372)	(92 253)	(57 873)
Réserve pour les commissions de renouvellement des baux et les incitatifs offerts aux locataires stabilisés <sup>5)</sup>	(95 276)	(56 745)	(184 506)	(115 745)
<b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)</b>	<b>649 873 \$</b>	<b>(61 289)\$</b>	<b>728 840 \$</b>	<b>58 894 \$</b>
FPEA par part – de base et dilués <sup>2), 3)</sup>	0,035 \$	(0,004)\$	0,038 \$	0,004\$
FPEA par part – de base et dilués <sup>2), 3), 6)</sup> – compte non tenu des coûts de la transaction stratégique	0,025 \$	(0,004)\$	0,047 \$	0,004\$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de la période De base et dilué <sup>2), 3)</sup>	18 647 389	15 520 847	19 433 242	15 520 847

- Conformément aux IFRS, les distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B de la FPI (charges financières), les variations de la juste valeur associées à ces parts, la juste valeur du passif au titre des bons de souscription, la juste valeur des options sur parts du régime incitatif, la juste valeur du régime de parts différées et les variations de la juste valeur associées aux immeubles de placement sont pris en compte pour déterminer le bénéfice net. L'incidence de ces éléments a été éliminée au moment de déterminer les FPE, afin d'accroître l'utilité et la comparabilité des FPE à titre de mesure supplémentaire de la performance opérationnelle de la FPI.
- Aux termes des IFRS, les parts de société en commandite de catégorie B sont traitées à titre de passifs financiers plutôt qu'à titre de capitaux propres. Conformément aux IFRS, la FPI a choisi de présenter une mesure par part en fonction du résultat par action ajusté de base et dilué qui comprend les parts de société en commandite de catégorie B dans le nombre de base et dilué de parts en circulation/nombre moyen pondéré de parts en circulation. Par conséquent, le nombre de base et dilué ajusté de parts en circulation et le nombre moyen pondéré de base et dilué ajusté de parts en circulation comprennent les parts de société en commandite de catégorie B en circulation.
- Nombre moyen pondéré de base et dilué de parts en circulation, y compris les parts de société en commandite de catégorie B.
- Fondé sur une estimation de 2,0 % des produits tirés des immeubles.
- Fondé sur une estimation de 4,0 % des produits tirés des immeubles.
- Les coûts engagés relativement à la transaction stratégique au cours du trimestre et du semestre clos le 31 juillet 2012 se sont respectivement établis à (185 009) \$ et à 187 991 \$, contre néant pour les périodes correspondantes de l'exercice 2011.

*Fonds provenant de l'exploitation (« FPE »)*

Les fonds provenant de l'exploitation (« FPE ») se sont chiffrés à 759 959 \$ et à 644 603 \$, respectivement, pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012 en regard de 98 580 \$ et de 388 684 \$, respectivement pour les périodes correspondantes de 2011. Compte non tenu des coûts non remboursables de 187 991 \$ liés à la transaction stratégique, les FPE se sont établis à 832 594 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2012.

*Fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA »)*

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA ») pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012 se sont élevés à 649 873 \$ ou 0,035 \$ par part et à 728 840 \$ ou 0,038 \$ par part, respectivement, en regard de (61 289) \$ ou (0,004) \$ par part et de 58 894 \$ ou 0,004 \$ par part, respectivement, pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2011.

Compte non tenu des coûts non remboursables de 187 991 \$ liés à la transaction stratégique, les FPEA se sont établis à 916 831 \$ ou 0,047 \$ par part pour le semestre clos le 30 juin 2012. La hausse des FPEA au cours du deuxième trimestre de 2012 reflète l'acquisition de six immeubles additionnels depuis le premier trimestre de 2011.

## SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

### TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

Trésorerie et sources de financement	30 juin 2012	31 décembre 2011
Trésorerie	21 783 \$	1 700 067 \$
Facilité de crédit d'exploitation non utilisée	–	1 000 000
	<u>21 783 \$</u>	<u>2 700 067 \$</u>

En supposant que les taux d'occupation demeurent élevés et que la FPI sera en mesure d'obtenir du financement à des conditions raisonnables, la FPI prévoit qu'elle se conformera à toutes ses obligations, actuelles et futures, à mesure qu'elle devra s'en acquitter. La direction compte financer les acquisitions futures au moyen : i) des soldes de trésorerie existants; et ii) d'une combinaison d'emprunts hypothécaires garantis par des immeubles de placement, des facilités de crédit-relais, des facilités d'exploitation, des émissions de titres de capitaux propres et de débentures convertibles et non garanties. Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles et aux activités abandonnées servent à assurer le service de la dette (sauf la dette échue) et à financer les dépenses d'investissement, les coûts de location et les distributions sur les parts.

#### Activités abandonnées

La FPI a conclu une entente visant la vente de tous ses immeubles de placement existants dans le cadre de l'acquisition de NWVP décrite auparavant. En conséquence, la FPI a classé son portefeuille existant d'immeubles de placement, ainsi que les actifs, les passifs et les résultats opérationnels connexes, à titre d'activités abandonnées. Les flux de trésorerie liés aux activités abandonnées contribueront toujours au soutien des activités poursuivies par la FPI jusqu'à ce que la vente soit menée à terme.

Par suite de la croissance du nombre d'immeubles de placement qui est passé de six au 31 décembre 2010 à douze immeubles au 30 juin 2012, soit des acquisitions relatives, les flux de trésorerie liés aux activités abandonnées se sont accrus. À l'heure actuelle, les flux de trésorerie liés aux activités abandonnées suffisent à couvrir les dépenses d'investissement et les frais de location liés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente ainsi qu'à financer les activités opérationnelles en cours de la FPI et les distributions sur ses parts. Les distributions aux porteurs de parts, en tant que pourcentage des FPEA, ont chuté à 49 % au cours du deuxième trimestre de 2012 contre 124 % à la fin du quatrième trimestre de 2011.

À la réalisation de la vente du portefeuille existant, la FPI s'attend à ce que le produit reçu génère des flux de trésorerie suffisants pour financer ses activités opérationnelles en cours.

## Facilité de crédit

En avril 2011, la FPI a établi une convention de facilité de crédit renouvelable (la « facilité de crédit ») de 5 655 000 \$ en vue d'y effectuer des prélèvements aux fins de l'acquisition d'immeubles et du fonds de roulement. Une tranche de 1,0 million de dollars de cette facilité de crédit peut être utilisée aux fins du fonds de roulement. Au 30 juin 2012, la FPI avait prélevé la totalité du montant disponible sur la facilité de crédit.

Par suite de la vente du portefeuille existant, la facilité de crédit a été incluse dans les activités abandonnées, car elle représente l'un des passifs associés aux actifs détenus en vue de la vente.

## Variations de la trésorerie

Le risque de liquidité découle des obligations financières de la FPI et de la gestion de ses actifs, de ses passifs et de sa structure du capital. Ce risque est géré en évaluant régulièrement les ressources financières liquides servant à financer les obligations actuelles et à long terme et à respecter les engagements en capital de manière rentable. La FPI prévoit être en mesure de respecter toutes ses obligations à leur échéance et disposer de suffisamment de liquidités provenant des sources suivantes : i) les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles et aux activités abandonnées; ii) la capacité de financement tirée d'emprunts hypothécaires ordinaires garantis par des immeubles productifs de revenus et tirée de sa facilité de crédit renouvelable; et iii) l'émission de nouveaux titres de capitaux propres, dans la mesure du possible.

Les engagements financiers contractuels de la FPI sont composés de charges générales et administratives (frais généraux) que la FPI prévoit être en mesure de financer au moyen des flux de trésorerie liés aux activités abandonnées.

Le tableau qui suit présente les flux de trésorerie contractuels de la FPI, compte non tenu de ceux liés aux activités abandonnées.

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	2012	2013	2014	2015	2016	Par la suite
Créditeurs et charges à payer	195 514 \$	195 514 \$	195 514 \$	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$
Distributions à verser	107 715	107 715	107 715	–	–	–	–	–
<b>TOTAL</b>	<b>303 229 \$</b>	<b>303 229 \$</b>	<b>303 229 \$</b>	<b>– \$</b>	<b>– \$</b>	<b>– \$</b>	<b>– \$</b>	<b>– \$</b>

Le tableau qui suit présente les flux de trésorerie contractuels de la FPI, compte tenu des activités abandonnées.

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	2012	2013	2014	2015	2016	Par la suite
Emprunts hypothécaires et emprunts	47 718 361 \$	53 208 310 \$	8 641 708 \$	9 564 895 \$	6 924 471 \$	7 323 218 \$	20 754 019 \$	– \$
Billets à ordre	787 127	787 127	787 127	–	–	–	–	–
<b>TOTAL</b>	<b>48 505 488 \$</b>	<b>53 995 437 \$</b>	<b>9 428 835 \$</b>	<b>9 564 895 \$</b>	<b>6 924 471 \$</b>	<b>7 323 218 \$</b>	<b>20 754 019 \$</b>	<b>– \$</b>

À l'heure actuelle, la FPI compte distribuer un pourcentage élevé de ses FPEA aux porteurs de parts. Ainsi la FPI ne conservera pas un montant important des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles pour financer d'autres besoins en capitaux, notamment des acquisitions et d'importantes dépenses d'investissement. La FPI a plutôt l'intention de financer de telles initiatives au moyen de l'émission de titres de capitaux propres ou de créance additionnels. De temps à autre, la FPI peut également envisager d'autres initiatives de financement, dont le refinancement d'emprunts hypothécaires sur des immeubles existants, la conclusion de facilités de crédit additionnelles ou l'adoption d'un régime de réinvestissement des distributions.

Le tableau qui suit présente les variations nettes de la trésorerie de la FPI.

	<b>Trimestre clos le 30 juin 2012</b>	<b>Trimestre clos le 30 juin 2011</b>	<b>Semestre clos le 30 juin 2012</b>	<b>Semestre clos le 30 juin 2011</b>
	(non audité)	(non audité)	(non audité)	(non audité)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :</b>				
Activités opérationnelles				
Activités poursuivies	(4 740 688)\$	3 843 153 \$	(4 937 939)\$	2 963 616 \$
Activités abandonnées	2 021 833	(3 854 708)	2 809 054	(3 438 678)
	<u>(2 718 855)</u>	<u>(11 555)</u>	<u>(2 128 885)</u>	<u>(475 062)</u>
Activités d'investissement				
Activités poursuivies	–	(659)	–	195 041
Activités abandonnées	(2 806 601)	–	(6 062 430)	–
	<u>(2 806 601)</u>	<u>(659)</u>	<u>(6 062 430)</u>	<u>195 041</u>
Activités de financement				
Activités poursuivies	3 906 459	(240 464)	3 668 989	(417 043)
Activités abandonnées	666 608	3 939 925	3 160 778	3 714 326
	<u>4 573 067</u>	<u>3 699 461</u>	<u>6 829 767</u>	<u>3 297 283</u>
<b>Augmentation (diminution) nette de la trésorerie au cours de la période</b>	<u>(952 389)\$</u>	<u>3 687 247 \$</u>	<u>(1 361 548)\$</u>	<u>3 017 262 \$</u>
<b>Augmentation (diminution) nette de la trésorerie liée aux :</b>				
Activités poursuivies	(834 229)\$	3 602 030 \$	(1 268 950)\$	2 741 614 \$
Activités abandonnées	(118 160)	85 217	(92 598)	275 648
	<u>(952 389)\$</u>	<u>3 687 247 \$</u>	<u>(1 361 548)\$</u>	<u>3 017 262 \$</u>

## ACTIVITÉS POURSUIVIES

### *Activités opérationnelles*

Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ont représenté des sorties nettes de trésorerie de 4 740 688 \$ et de 4 937 939 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012 respectivement, contre des entrées nettes de trésorerie de 3 843 153 \$ et de 2 963 616 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2011 respectivement. Les coûts opérationnels liés aux activités poursuivies ont reculé en 2012 par rapport aux périodes correspondantes de 2011, ce qui reflète une baisse des effectifs et de la rémunération. La majeure partie de la baisse des flux de

trésorerie générés par les activités opérationnelles en 2012 découle des variations des soldes des éléments hors trésorerie du fonds de roulement, principalement les créditeurs et charges à payer.

#### *Activités d'investissement*

La FPI a racheté une tranche d'un certificat de placement pendant le trimestre clos le 30 juin 2011, dégageant ainsi des liquidités additionnelles de 195 041 \$.

#### *Activités de financement*

La FPI a tiré un produit de 4 193 704 \$, après les frais d'émission, d'un placement de droits qui a été réalisé le 24 avril 2012.

### ACTIVITÉS ABANDONNÉES

Le tableau qui suit présente les variations nettes des flux de trésorerie liés aux activités abandonnées de la FPI.

	<b>Trimestre clos le 30 juin 2012</b>	<b>Trimestre clos le 30 juin 2011</b>	<b>Semestre clos le 30 juin 2012</b>	<b>Semestre clos le 30 juin 2011</b>
	(non audité)	(non audité)	(non audité)	(non audité)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités abandonnées</b>				
<b>Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :</b>				
Activités opérationnelles	2 021 833 \$	(3 854 708 \$	2 809 054 \$	(3 438 678)\$
Activités d'investissement	(2 806 601)	-	(6 062 430)	-
Activités de financement	666 608	3 939 925	3 160 778	3 714 326
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Augmentation (diminution) nette de la trésorerie au cours de la période</b>	<b>(118 160)\$</b>	<b>85 217 \$</b>	<b>(92 598)\$</b>	<b>275 648 \$</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

La FPI détenait six immeubles pendant le premier semestre de 2011. Par la suite, elle a effectué l'acquisition de deux autres immeubles pendant les troisième et quatrième trimestres de 2011, de trois immeubles au cours du premier trimestre de 2012 et d'un immeuble supplémentaire pendant le deuxième trimestre de 2012. Par conséquent, les résultats découlant des activités abandonnées pour 2012 reflètent les résultats liés à onze immeubles pendant cinq mois et à douze immeubles pendant un mois, alors que les résultats de 2011 correspondent à ceux de six immeubles.

#### *Activités opérationnelles*

Les activités opérationnelles liées aux activités abandonnées ont généré des entrées nettes de trésorerie de 2 021 833 \$ et de 2 809 054 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012 respectivement, contre des sorties nettes de trésorerie de 3 854 708 \$ et de 3 438 678 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2011.

La hausse des entrées nettes de trésorerie liées aux activités opérationnelles a reflété l'augmentation du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles de placement en raison de l'ajout de deux

immeubles additionnels en septembre et en décembre 2011, de trois immeubles au début de janvier 2012 et d'un autre immeuble le 1<sup>er</sup> mai 2012. L'augmentation du bénéfice d'exploitation net a été en partie neutralisée par l'accroissement des intérêts payés pour financer les acquisitions.

### ***Activités d'investissement***

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012, la FPI a investi 2 806 601 \$ et 6 062 430 \$, respectivement, pour acquérir des immeubles de placement et effectuer des ajouts à cet égard. La FPI a fait l'acquisition de trois immeubles au cours du premier trimestre de 2012 et d'un immeuble pendant le deuxième trimestre de 2012. La FPI n'a effectué aucun investissement similaire dans des immeubles pendant les périodes correspondantes closes le 30 juin 2011.

### ***Activités de financement***

La FPI a généré des flux de trésorerie additionnels liés aux activités d'investissement totalisant 666 608 \$ et 3 160 778 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012, respectivement. La FPI a généré des flux de trésorerie additionnels liés aux activités d'investissement de 3 939 925 \$ et de 3 714 326 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2011, respectivement.

La FPI a émis des billets à ordre de 787 127 \$ pour financer les coûts de la transaction stratégique au cours du deuxième trimestre de 2012. Cette source de financement a été contrebalancée par des paiements de principal prévus de 120 519 \$ sur l'encours des emprunts hypothécaires de la FPI. Pendant le premier trimestre de 2012, la FPI a généré un financement net additionnel de 843 000 \$ sur le refinancement de l'immeuble d'Orillia et a effectué un prélèvement de 2 155 000 \$ sur sa facilité de crédit pour financer l'acquisition du portefeuille de trois immeubles.

En mars 2011, la FPI a achevé le refinancement et la restructuration de ses emprunts hypothécaires, générant des fonds additionnels de 4 157 726 \$ et fixant de nouveaux taux d'intérêt et de nouvelles périodes d'amortissement.

### ***STRUCTURE DU CAPITAL***

Comme il est courant dans le secteur de l'immobilier, la FPI considère que sa structure du capital se compose du capital d'emprunt et des capitaux propres. La FPI assure une gestion active tant du capital d'emprunt que des capitaux propres avec comme objectif la poursuite de la croissance et de l'exploitation de la FPI. La dette associée aux activités abandonnées a été exclue de la structure du capital.

La FPI surveille régulièrement ses emprunts pour s'assurer de respecter les clauses restrictives se trouvant dans ses conventions d'emprunt. En date du présent rapport de gestion, la FPI respecte l'ensemble des clauses restrictives de ses emprunts.



Le tableau qui suit présente le capital total de la FPI au 30 juin 2012 et au 31 décembre 2011, compte non tenu de la dette associée aux activités abandonnées.

<b>Structure du capital</b>	<b>30 juin 2012</b>	<b>31 décembre 2011</b>
Passif au titre de la rémunération fondée sur des parts	– \$	108 099 \$
Passif au titre des bons de souscription	2 760 669	2 474 543
Passif au titre des parts de société en commandite de catégorie B	–	960 625
Passif au titre des parts du régime de parts différées	–	287 517
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	36 303 914	26 056 087
<b>Total de la structure du capital</b>	<b>39 064 583 \$</b>	<b>29 886 871 \$</b>

### *Capitaux propres*

Le 24 avril 2012, la FPI a réalisé un placement de droits et a émis 3 880 212 parts pour un produit brut de 4 462 244 \$.

Le 31 mai 2012, par suite de l'acquisition de NWVP :

- a) les options sur parts du régime incitatif en circulation ont été annulées;
- b) 662 500 parts de société en commandite de catégorie B ont été converties en 662 500 parts de la FPI au coût de 1 238 875 \$;
- c) le nombre de parts du régime de parts différées en circulation a doublé pour s'établir à 818 306 parts qui ont ensuite été converties en parts de la FPI au coût de 1 529 727 \$.

En date du présent rapport de gestion, 20 219 095 parts, aucune part de société en commandite de catégorie B et 6 718 750 bons de souscription étaient émis et en circulation.

## Activités abandonnées – Emprunts hypothécaires et emprunts

Le tableau suivant présente, au 30 juin 2012, les remboursements de principal prévus, le solde des emprunts et le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires et des emprunts venant à échéance.

Année	Remboursements de principal	Solde venant à échéance	Total	Taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires venant à échéance
<b>Emprunts hypothécaires à taux fixe</b>				
2012	433 353 \$	4 848 788 \$	5 282 141 \$	5,17 %
2013	712 509	1 115 414	1 827 923	6,75 %
2014	730 270	–	730 270	–
2015	636 195	2 654 313	3 290 508	6,10 %
2016	305 456	19 961 063	20 266 519	4,78 %
	<u>2 817 783</u>	<u>28 579 578</u>	<u>31 397 361</u>	5,04 %
<b>Emprunts hypothécaires à taux variable</b>				
2012	8 425	2 330 000	2 338 425	Taux préférentiel majoré de 3,00 %
2013	103 853	5 655 000	5 758 853	Taux préférentiel majoré de 2,00 %
2014	44 809	4 821 913	4 866 722	Taux préférentiel majoré de 2,00 %
	<u>157 087</u>	<u>12 806 913</u>	<u>12 964 000</u>	Taux préférentiel majoré de 2,18 %
<b>Emprunts hypothécaires et emprunts accordés par le vendeur</b>				
2013	–	366 000	366 000	2,00 %
2015	–	2 991 000	2 991 000	2,00 %
	<u>–</u>	<u>3 357 000</u>	<u>3 357 000</u>	2,00 %
	<u>2 974 870 \$</u>	<u>44 743 491 \$</u>	<u>47 718 361 \$</u>	

Le tableau suivant présente l'ensemble des remboursements de principal prévus contractuellement et les échéances des emprunts par année.

	Versement de remboursement en principal	Solde à payer à l'échéance	Total	% du principal total
Reste de 2012	441 778 \$	7 178 788 \$	7 620 566 \$	16,0 %
2013	816 362	7 136 414	7 952 776	16,7 %
2014	775 079	4 821 913	5 596 992	11,7 %
2015	636 195	5 645 313	6 281 508	13,2 %
2016	305 456	19 961 063	20 266 519	42,5 %
	<u>2 974 870 \$</u>	<u>44 743 491 \$</u>	<u>47 718 361 \$</u>	100,0 %

## Emprunts hypothécaires repris et financement par le vendeur

Au cours du premier trimestre de 2012, la FPI a repris des emprunts hypothécaires additionnels de 4 396 827 \$ et a reçu un financement par le vendeur supplémentaire de 3 357 000 \$ pour financer l'acquisition du portefeuille de trois immeubles. Le reste du financement provient d'un autre prélèvement sur la facilité de crédit.

Le 1<sup>er</sup> mai, la FPI a contracté un emprunt hypothécaire de 4 979 000 \$ relativement à l'acquisition de l'immeuble de Port Hope.

## Facilité de crédit d'acquisition et de fonds de roulement

En avril 2011, la FPI a conclu une facilité de crédit renouvelable d'un montant de 5 655 000 \$ en vue d'y effectuer des prélèvements aux fins de l'acquisition d'immeubles et du fonds de roulement. L'encours de la facilité de crédit porte intérêt à un taux correspondant au taux préférentiel du prêteur majoré de 200 points de base. La facilité de crédit a une durée initiale de deux ans et est garantie par un emprunt hypothécaire de premier rang grevant l'immeuble situé au 89 Dawson Road, à Guelph en Ontario. Au cours du premier trimestre de 2012, la FPI a prélevé 2 155 000 \$ sur la facilité de crédit pour financer l'acquisition du portefeuille de trois immeubles.

## Refinancement

Dans le cadre du refinancement décrit ci-dessus, la FPI a conclu un nouvel emprunt hypothécaire sur l'immeuble de Whitby, soit un emprunt hypothécaire de deuxième rang à taux variable venant à échéance en août 2012, ce qui coïncide avec l'échéance de l'emprunt hypothécaire de premier rang existant sur Whitby. L'engagement hypothécaire prévoit qu'un nouvel emprunt hypothécaire de premier rang sera alors créé pour rembourser l'emprunt hypothécaire de premier rang existant, consolider l'emprunt hypothécaire de deuxième rang et fournir des fonds additionnels. Le nouvel emprunt hypothécaire de premier rang, d'une durée de cinq ans et à taux d'intérêt fixe, s'élèvera à 6 955 000 \$.

Le 5 mars 2012, la FPI a refinancé son immeuble d'Orillia pour un montant brut de 4 300 000 \$, ce qui a généré un produit net de 843 000 \$. Le refinancement a entraîné le devancement de l'échéance à juillet 2016, mais le taux d'intérêt est demeuré inchangé à 4,19 %.

## Arrangements hors bilan

Au 30 juin 2012, la FPI n'avait aucun arrangement hors bilan.

## Instruments financiers

Les montants estimés de la juste valeur ont pour objet de se rapprocher des montants auxquels des instruments financiers pourraient être échangés dans le cadre d'une opération courante entre des parties compétentes agissant en toute liberté.

La FPI a recours à la hiérarchie des justes valeurs pour classer les données utilisées par les techniques d'évaluation pour évaluer la juste valeur des instruments financiers. Les classements sont comme suit : utilisation de prix cotés sur des marchés pour des actifs ou des passifs identiques (niveau 1), modèles internes qui utilisent des données observables de marché (niveau 2) et modèles

internes sans données de marché observables (niveau 3). Aucun instrument financier de la FPI n'était classé au niveau 3 au 31 décembre 2011 et il n'y a eu aucun transfert entre les niveaux.

## **TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES**

a) Le 24 décembre 2010, la FPI a réalisé l'acquisition d'un portefeuille de cinq immeubles de bureaux médicaux (les « immeubles acquis ») auprès d'une partie liée, Thornley Holdings Limited (indirectement contrôlée par Edward Thornley, administrateur de la FPI, et Darren Thornley, dirigeant de la FPI). La FPI a l'obligation contractuelle de verser un ajustement postérieur à la clôture à l'égard des deux immeubles acquis situés à Guelph, en Ontario, au deuxième anniversaire de la clôture (soit le 24 décembre 2012, la « date de l'ajustement »), dans la mesure où le bénéfice d'exploitation net, qui s'appuie sur les produits et les charges annualisés de la période de 12 mois suivante et les produits tirés des frais de stationnement des 12 derniers mois, semble indiquer une valeur supérieure au prix d'achat payé, à un taux de capitalisation de 8,25 %.

b) Un bail principal a été conclu entre GT Canada Operating Partnership (I) L.P. (« Operating Partnership »), filiale de la FPI, et Guelph Medical Place 2 Ltd. [une partie liée étant donné qu'elle compte parmi ses actionnaires Ed Thornley et Douglas Friars, M.D. (fiduciaires de la FPI) ainsi que Darren Thornley (un dirigeant de la FPI)].

Conformément au bail principal, Guelph Medical Place 2 Ltd. a loué la totalité de la superficie qui pouvait être louée dans le bâtiment construit au 89 Dawson Road, à Guelph, en Ontario (le « bail principal visant le bâtiment »), ainsi qu'une partie du bien comprenant une aire de stationnement destinée à être utilisée à cette fin et desservant le bâtiment (le « bail principal visant le stationnement »). Le bail principal visant le bâtiment prendra fin à la date la plus rapprochée des deux dates suivantes : i) le deuxième anniversaire de la clôture de l'acquisition (soit le 24 décembre 2012) ou ii) la date à laquelle l'ensemble des loyers nets à payer aux termes des baux des utilisateurs finaux pour un mois donné devient égal ou supérieur au loyer aux termes du bail principal visant le bâtiment pour ce même mois. Aux termes du bail principal visant le stationnement, le droit d'exploiter l'aire de stationnement et de toucher les produits tirés des frais de stationnement sera redonné à Operating Partnership, et ce bail prévoit les modalités selon lesquelles les avantages tirés de ces revenus locatifs seront répartis entre les parties. Le bail principal visant le stationnement prendra fin à la date la plus rapprochée des deux dates suivantes : i) la veille du deuxième anniversaire de la clôture de l'acquisition ou ii) le premier jour du mois où le total des produits bruts tirés des frais de stationnement touchés par Operating Partnership pour ces activités au 89 Dawson Road, à Guelph, en Ontario (selon la répartition des produits tirés des frais de stationnement prévue par le bail principal visant le stationnement) au cours des six mois consécutifs précédents devient égal ou supérieur à 397 500 \$.

c) Les huit immeubles de placement acquis avant 2012 sont gérés par CMD Management Limited (« CMD »), qui appartient indirectement à Edward Thornley et à Darren Thornley.

La FPI a conclu avec CMD une convention de gestion d'immeubles d'une durée de deux ans qui prendra fin le 31 décembre 2012. La convention prévoit la possibilité de prolonger cette convention à la fin de cette période de deux ans, ainsi que la possibilité pour la FPI et CMD de mettre fin à la convention aux termes d'une clause de résiliation sans défaut. Si la FPI décidait d'annuler la convention à la fin de la période de deux ans ou de la période de prolongation, elle serait tenue de rembourser à CMD les coûts et les pénalités liés à la résiliation du bail et de payer toute autre pénalité ou tout autre coût lié à la résiliation de tout autre contrat ou engagement conclu par CMD

pour s'acquitter de ses obligations à titre de gestionnaire des immeubles. De plus, la FPI serait tenue d'offrir un emploi à tous les employés et entrepreneurs indépendants (exclusion faite de Darren Thornley et Ed Thornley) de CMD. Advenant le cas où les employés ou les entrepreneurs indépendants n'accepteraient pas les emplois offerts, la FPI serait tenue de rembourser à CMD la totalité des frais de résiliation et indemnités de départ engagés par CMD par suite de la résiliation de la convention, le cas échéant. La FPI n'a comptabilisé aucun montant relativement aux éventuels frais de résiliation de la convention de gestion immobilière.

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012, CMD a facturé à la FPI des frais de gestion des immeubles de 75 150 \$ et de 150 401 \$ respectivement, (55 525 \$ et 112 525 \$ pour les périodes correspondantes de 2011). Ces frais peuvent être recouverts auprès des locataires à titre de charges opérationnelles liées aux immeubles.

De plus, au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2012, CMD a facturé à la FPI des commissions de location de 4 800 \$ (néant pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2011).

d) Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012, la FPI a touché des montants de 227 960 \$ et de 453 420 \$ respectivement (87 659 \$ et 175 319 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2011, respectivement) relativement aux baux principaux de parties liées.

e) Conformément à la convention de soutien décrite à la note 4, NWVP a financé certains coûts d'un montant de 693 128 \$ liés à la transaction stratégique. En contrepartie, la FPI a émis un billet à ordre du même montant à l'intention de NWVP. Par la suite, NWVP a reçu un billet à ordre d'un montant de 93 999 \$ au lieu de sa part des distributions en trésorerie aux porteurs de parts pour le mois de mai 2012. Les billets à ordre ne sont pas garantis, portent intérêt au taux annuel de 6 % et sont rachetables à vue. Au 30 juin 2012, les billets à ordre en circulation totalisaient 787 127 \$ (néant au 31 décembre 2011). Les charges d'intérêts sur les billets à ordre s'établissaient à 3 696 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012 (néant pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2011) et sont comprises dans les charges financières.

f) Les transactions entre parties liées mentionnées précédemment ont été effectuées dans le cadre normal des affaires et sont comptabilisées selon le montant des transactions, soit le prix convenu entre les parties.

## **PARTIE V - RISQUES ET INCERTITUDES**

Le placement dans des parts ainsi que les activités de la FPI comportent des risques inhérents qu'un porteur de parts actuel ou éventuel devrait étudier attentivement. Des informations supplémentaires sur ces risques ainsi que sur d'autres risques et incertitudes ainsi que sur tout plan connexe pour atténuer ces risques, lorsque c'est possible, sont présentées dans les documents déposés par la FPI auprès des organismes de réglementation, y compris les plus récents états financiers consolidés audités de la FPI, qui peuvent être consultés sur SEDAR.

## **PARTIE VI - MÉTHODES ET ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES**

Les principales méthodes comptables ont été appliquées de la même façon dont elles l'ont été dans les états financiers consolidés intermédiaires annuels audités les plus récents. Les méthodes appliquées dans les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés sont conformes aux IFRS publiées et en vigueur au 30 juin 2012.

### *Jugement comptable et utilisation d'estimations*

L'établissement d'états financiers exige que la direction fasse des estimations et pose des hypothèses qui influent sur la valeur comptable des actifs et des passifs, l'information à fournir sur des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers consolidés intermédiaires résumés et les montants des produits et des charges de la période. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations, et ce, de façon importante. Les estimations et jugements importants faits par la direction sont les mêmes que ceux dont il est question dans les états financiers consolidés annuels audités de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

### *Normes comptables publiées, mais non encore appliquées*

L'IASB ou l'IFRS Interpretation Committee ont publié de nouvelles normes et interprétations et ont apporté certaines modifications et améliorations à des normes existantes, toutes obligatoires pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012. Les normes sont décrites dans les états financiers annuels consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 et aucune norme additionnelle applicable à la FPI n'a été publiée depuis le 31 décembre 2011.