



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

États financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS

Aux porteurs de parts de GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust, qui comprennent les états consolidés de la situation financière au 31 décembre 2011, au 31 décembre 2010 et au 1^{er} janvier 2010, les comptes consolidés de résultat et états consolidés du résultat global, les états consolidés des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2010, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation de ces états financiers consolidés conformément aux Normes internationales d'information financière, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité des auditeurs

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers consolidés, sur la base de nos audits. Nous avons effectué nos audits selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifiions et réalisions l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève de notre jugement, et notamment de notre évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, nous prenons en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation des états financiers consolidés afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus dans le cadre de nos audits sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust au 31 décembre 2011, au 31 décembre 2010 et au 1^{er} janvier 2010, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2010, conformément aux Normes internationales d'information financière.

(signé) BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L.
Comptables agréés, experts-comptables autorisés

Toronto, Ontario
Le 24 avril 2012

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
États consolidés de la situation financière
Audité (en dollars canadiens)

Au	31 décembre 2011	31 décembre 2010 (note 22)	1^{er} janvier 2010 (note 22)
Actifs			
Immeubles de placement (note 5)	61 332 333 \$	44 676 320 \$	-
Charges payées d'avance et acomptes	34 285	24 852	164 467
Débiteurs	152 968	4 436	-
Autres actifs (note 6)	490 311	161 251	-
Placements (note 7)	-	400 000	-
Trésorerie	1 700 067	1 188 992	307 415
Total des actifs	63 709 964 \$	46 455 851 \$	471 882 \$
Passifs			
Emprunts hypothécaires (note 8)	32 398 102 \$	18 874 856 \$	-
Créditeurs et charges à payer	1 349 213	1 600 014	328 209
Distributions à verser	75 778	14 224	-
	33 823 093	20 489 094	328 209
Passif au titre de la rémunération fondée sur des parts (note 9)	108 099	195 476	-
Passif au titre des bons de souscription (note 10)	2 474 543	6 733 837	-
Passif au titre des parts de société en commandite de catégorie B (note 11)	960 625	1 325 000	-
Passif au titre du régime de parts différées (note 12)	287 517	-	-
Total des passifs	37 653 877	28 743 407	328 209
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts (note 13)	26 056 087	17 712 444	143 673
Total des passifs et des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	63 709 964 \$	46 455 851 \$	471 882 \$

Les notes afférentes aux états financiers consolidés en font partie intégrante.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Comptes consolidés de résultat et états consolidés du résultat global
Audité (en dollars canadiens)

	2011	2010 (note 22)
Pour les exercices clos le 31 décembre		
Bénéfice d'exploitation net		
Produits tirés des immeubles de placement	6 019 760 \$	548 349 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	2 525 876	272 421
	3 493 884	275 928
Autres produits		
Produits d'intérêts et autres	12 027	3 598
	3 505 911	279 526
Charges		
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires	1 148 892	111 382
Charges générales et administratives	1 686 225	1 211 110
Charges financières [notes 8 b) et f) 11 et 22]	89 601	-
	2 924 718	1 322 492
Bénéfice (perte) avant les éléments suivants :	581 193	(1 042 966)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur sur les immeubles de placement (note 5)	4 047 578	(108 067)
Autres profits liés à la juste valeur (note 14)	4 710 988	-
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	9 339 759 \$	(1 151 033) \$

Les notes afférentes aux états financiers consolidés en font partie intégrante.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
États consolidés des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
Audité (en dollars canadiens)

	Capitaux propres sous forme de parts	Capitaux propres sous forme de parts de société en commandite de catégorie B	Surplus d'apport	Réduction liée au reclassement dans les passifs	Distributions cumulées	Résultats non distribués	Total
Solde au 1^{er} janvier 2010 (note 22)	994 733	\$ -	158 487	\$ -	\$ -	(1 009 547)	\$ 143 673
Parts émises par voie de placement privé	2 989 459	-	-	-	-	-	2 989 459
Frais d'émission de parts – trésorerie	(473 620)	-	-	-	-	-	(473 620)
Frais d'émission de parts – évaluation des bons de souscription d'agents	(101 323)	-	101 323	-	-	-	-
Parts émises à l'intention du vendeur à la clôture de la transaction admissible	30 000	-	-	-	-	-	30 000
Parts émises à l'intention des administrateurs à la clôture de la transaction admissible	20 000	-	-	-	-	-	20 000
Rémunération incitative fondée sur des options sur parts	-	-	167 320	-	-	-	167 320
Parts émises aux termes d'un appel public à l'épargne	25 550 000	-	-	-	-	-	25 550 000
Frais d'émission de parts – trésorerie	(2 619 184)	-	-	-	-	-	(2 619 184)
Frais d'émission de parts – évaluation des bons de souscription	(6 387 500)	-	6 387 500	-	-	-	-
Parts émises à l'intention du vendeur à la clôture de la transaction d'acquisition	-	993 750	331 250	-	-	-	1 325 000
Conversion en fiducie de placement immobilier	-	(993 750)	(7 145 880)	(114 683)	-	-	(8 254 313)
Distributions	-	-	-	-	(14 224)	-	(14 224)
Perte nette de la période	-	-	-	-	-	(1 151 667)	(1 151 667)
Solde au 31 décembre 2010 (note 22)	20 002 565	-	-	(114 683)	(14 224)	(2 161 214)	17 712 444
Frais d'émission de parts – trésorerie	(86 150)	-	-	-	-	-	(86 150)
Distributions	-	-	-	-	(909 966)	-	(909 966)
Bénéfice net de la période	-	-	-	-	-	9 339 759	9 339 759
Solde au 31 décembre 2011	19 916 415	\$ -	\$ -	(114 683)	\$ (924 190)	\$ 7 178 545	\$ 26 056 087

Les notes afférentes aux états financiers consolidés en font partie intégrante.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Tableaux consolidés des flux de trésorerie
Audité (en dollars canadiens)

Pour les exercices clos les 31 décembre	2011	2010
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :		
Activités opérationnelles		
Bénéfice net (perte nette) de la période	9 339 759 \$	(1 151 033) \$
Ajustement pour :		
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires	1 148 892	111 382
Charges financières	89 601	-
Amortissement des frais de location et des incitatifs offerts aux locataires	14 029	-
Radiation de logiciels	-	4 041
Ajouter (déduire) les éléments hors trésorerie		
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur sur les immeubles de placement	(4 047 578)	108 067
Autres profits liés à la juste valeur	(4 710 988)	-
Charge de rémunération fondée sur des parts (note 12)	287 460	-
Rémunération incitative fondée sur des options sur parts	-	167 320
	2 121 175	(760 223)
Variations des soldes des éléments hors trésorerie du fonds de roulement		
Charges payées d'avance et acomptes	(9 433)	8 955
Débiteurs	(148 532)	-
Autres actifs	(329 060)	(165 687)
Créditeurs et charges à payer	(361 161)	1 271 171
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	1 272 989	354 216
Intérêts payés	(1 041 911)	(111 382)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles, montant net	231 078	242 834
Activités d'investissement		
Acquisitions d'immeubles de placement	(2 317 664)	(24 463 060)
Entrées d'immeubles de placement	(81 416)	-
Acquisition de logiciels	-	(4 041)
Placements	400 000	(400 000)
Charges différées	-	130 660
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement, montant net	(1 999 080)	(24 736 441)
Activités de financement		
Produit tiré de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission	(86 150)	25 466 655
Remboursement sur des emprunts hypothécaires	(906 892)	(91 471)
Refinancement d'emprunts hypothécaires [note 8 b)]	4 157 726	-
Distributions versées	(848 412)	-
Charges financières	(37 195)	-
Flux de trésorerie liés aux activités de financement, montant net	2 279 077	25 375 184
Variation nette de la trésorerie au cours de la période	511 075	881 577
Trésorerie à l'ouverture de la période	1 188 992	307 415
Trésorerie à la clôture de la période	1 700 067 \$	1 188 992 \$

Les notes afférentes aux états financiers consolidés en font partie intégrante.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011

Audité (en dollars canadiens)

1. Organisation de la fiducie de placement immobilier

GT Canada Medical Properties Inc. (la « société ») a été constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* le 25 mars 2008 sous la dénomination GT Canada Capital Corporation. Le 12 mars 2010, la société a conclu sa transaction admissible, soit l'acquisition du Queenston Medical-Dental Centre, à Hamilton, en Ontario (le « 631 Queenston Road »).

Le 24 décembre 2010, la société a terminé sa conversion en fiducie aux termes d'un plan d'arrangement (l'« arrangement »). Par suite de l'arrangement, les actionnaires de la société ont vu leurs actions être transférées à GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust (la « FPI ») en échange de parts de la FPI. Chaque tranche de 10 actions de la société émises a été transférée à la FPI contre une part de la FPI. La FPI a été créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 13 octobre 2010, expressément aux fins de l'arrangement. Après ce dernier, la société est devenue une filiale entièrement détenue de la FPI. Immédiatement après la conclusion de l'arrangement, la FPI a mené à terme l'acquisition (l'« acquisition ») de cinq autres immeubles médicaux.

L'acquisition de la société par la FPI a été comptabilisée selon la méthode de la continuité des intérêts communs et, par conséquent, les chiffres correspondants et les informations fournies par voie de notes comprennent ceux de la société datant d'avant le 24 décembre 2010.

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société dont les titres se négocient sous le symbole « MOB.UN ». La FPI a été mise sur pied pour investir dans des immeubles de bureaux médicaux et d'autres immeubles connexes offrant des soins de santé au Canada. Le bureau principal de la FPI est situé au 161 Bay Street, suite 2600, Toronto (Ontario), au Canada.

2. Déclaration de conformité

Les entreprises ayant une obligation publique de rendre des comptes, y compris la FPI, sont tenues d'adopter les Normes internationales d'information financière (*International Financial Reporting Standards*, ou « IFRS »), qui remplacent les principes comptables généralement reconnus du Canada (les « PCGR canadiens »), pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011.

Les présents états financiers consolidés annuels audités de l'exercice clos le 31 décembre 2011 sont les premiers états financiers annuels de la FPI établis selon les IFRS, telles qu'elles ont été publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »). La société a appliqué l'IFRS 1, *Première application des Normes internationales d'information financière*, (l'« IFRS 1 ») et elle explique l'incidence du passage des PCGR canadiens aux IFRS à la note 21.

Les méthodes comptables énoncées ci-après ont été appliquées d'une manière uniforme à toutes les périodes présentées, y compris à l'état de la situation financière d'ouverture au 1^{er} janvier 2010 (note 21) pour les besoins de la transition aux IFRS.

Les fiduciaires de la FPI ont approuvé, le 24 avril 2012, la publication des présents états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

3. Sommaire des principales méthodes comptables

a) Base de présentation

L'établissement d'états financiers conformément aux IFRS adoptées exige le recours à certaines estimations comptables critiques. Cela exige également que la direction de la FPI exerce son jugement dans l'application des méthodes comptables de la FPI.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

a) Base de présentation (suite)

Les présents états financiers consolidés ont été établis en dollars canadiens au coût historique, sauf pour ce qui est des éléments suivants :

- i) les immeubles de placement, qui sont évalués à leur juste valeur;
- ii) les actifs financiers et les passifs financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net de même que les passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts, qui sont évalués à la juste valeur.

b) Méthodes de consolidation

L'acquisition de la société par la FPI a été comptabilisée selon la méthode de la continuité des intérêts communs; ainsi, les chiffres comparatifs et les informations fournies par voie de notes tiennent compte des données de la société avant le 24 décembre 2010.

Les états financiers consolidés incluent les comptes de la totalité des sociétés en commandites et des filiales en propriété exclusives de la FPI, de GT Canada Medical Properties Inc., de GT Canada Operating Partnership (I) LP et de GT Canada General Partner Inc. La totalité des transactions et des soldes intersociétés ont été éliminés au moment de la consolidation.

c) Immeubles de placement

Les immeubles de placement englobent les immeubles productifs de revenus et les immeubles en cours de développement détenus par la FPI pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux. Les immeubles de placement acquis dans le cadre d'acquisitions d'immobilisations sont comptabilisés au coût, ce qui comprend tous les coûts directement liés à l'acquisition des immeubles tels que les frais juridiques, les frais d'évaluation et les droits de mutation. Les immeubles de placement acquis dans le cadre de regroupements d'entreprises sont comptabilisés à la juste valeur à la date d'acquisition.

Chaque date de clôture, les immeubles de placement sont réévalués à leur juste valeur, laquelle est déterminée soit en fonction de modèles d'évaluation internes qui tiennent compte des indications du marché disponibles, soit en fonction d'évaluations faites par des évaluateurs indépendants. Toute variation de la juste valeur des immeubles de placement est inscrite aux comptes consolidés de résultat et états consolidés du résultat global. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

d) Contrats de location

Un contrat de location est classé en tant que contrat de location-financement si la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété de l'actif en question est transférée de la FPI au preneur. Un contrat de location est classé en tant que contrat de location simple si la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété de l'actif en question n'est pas transférée au preneur. Tous les contrats de location aux termes desquels la FPI agit à titre de bailleur ont été classés en tant que contrats de location simple.

e) Comptabilisation des produits

Les revenus locatifs tirés des contrats de location simple sont constatés sur une base linéaire, suivant laquelle le montant total des revenus locatifs à recevoir aux termes d'un contrat de location est comptabilisé selon le mode linéaire sur la durée dudit contrat de location. L'écart entre les revenus locatifs comptabilisés et les flux de trésorerie est inscrit à titre de loyers à recevoir ou à payer comptabilisés selon le mode linéaire à l'état de la situation financière.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

e) Comptabilisation des produits (suite)

Les revenus locatifs comprennent les loyers reçus des locataires sous contrat de location, les impôts fonciers, les produits tirés des aires de stationnement, les produits accessoires et les recouvrements de coûts opérationnels. Les recouvrements de coûts opérationnels sont comptabilisés dans la période au cours de laquelle les coûts à recouvrer sont imputables aux locataires.

f) Instruments financiers

La FPI comptabilise des actifs et passifs financiers lorsqu'elle devient partie à un contrat. Les actifs et passifs financiers, à l'exception des actifs financiers classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net, sont évalués à la juste valeur majorée des coûts de transaction au moment de la comptabilisation initiale. Les actifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur au moment de leur comptabilisation initiale, et les coûts de transaction connexes sont passés en charges lorsqu'ils sont engagés.

L'évaluation au cours des périodes subséquentes dépend de la catégorie dans laquelle l'instrument financier a été classé.

Actifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net

Les actifs financiers sont classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net lorsqu'ils sont acquis essentiellement à des fins de négociation, et que la direction les a désignés ainsi, ou s'ils constituent des actifs dérivés. Les actifs financiers classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur, et les variations sont comptabilisées dans le compte consolidé de résultat et l'état consolidé du résultat global.

Les actifs financiers classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net de la FPI comprennent la trésorerie. À l'heure actuelle, la FPI ne détient pas d'actifs financiers classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net.

Actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente sont des actifs financiers non dérivés qui ont été désignés comme tels par la direction ou qui ne sont classés dans aucune autre catégorie. Les actifs financiers disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur, et les variations sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global. Lorsqu'une vente ou une dépréciation survient, les ajustements cumulés de la juste valeur inscrits dans les autres éléments du résultat global sont comptabilisés dans l'état consolidé du résultat global. S'il existe une indication objective qu'un actif a subi une dépréciation, sa valeur recouvrable est établie, et toute perte de valeur est comptabilisée dans l'état consolidé du résultat global. Les indications objectives comprennent une baisse importante ou prolongée de la juste valeur d'un actif en deçà de son coût initial.

Les actifs financiers disponibles à la vente comprennent les placements.

Prêts et créances

Les prêts et créances sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Après la comptabilisation initiale, les prêts et créances sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. S'il existe une indication objective qu'un actif a subi une dépréciation, sa valeur recouvrable est établie, et toute perte de valeur est comptabilisée dans l'état du résultat global.

Les autres créances sont classées dans les prêts et créances.

Les notes afférentes aux états financiers consolidés en font partie intégrante.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

f) Instruments financiers (suite)

Passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net

Les passifs financiers sont classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net s'ils ont été désignés comme tels par la direction ou si ce sont des passifs dérivés. Les passifs financiers classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur, et les variations sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat global.

La direction a désigné le passif lié aux parts de société en commandite de catégorie B, le passif lié au régime de parts différées et le passif lié à la rémunération fondée sur des parts comme étant des passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net. Le passif lié aux bons de souscription est considéré comme un passif dérivé et est par définition classé comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net.

Autres passifs financiers

Les autres passifs financiers correspondent aux passifs financiers qui ne sont pas classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net. Après la comptabilisation initiale, les autres passifs financiers sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les autres passifs financiers de la FPI comprennent les emprunts hypothécaires, les créanciers et charges à payer et les distributions à verser.

La méthode du taux d'intérêt effectif consiste en une méthode qui permet de calculer le coût amorti d'un instrument et de répartir les produits et les charges d'intérêts sur la période concernée. Le taux d'intérêt effectif représente le taux qui actualise exactement les décaissements ou encaissements de trésorerie futurs (y compris tous les coûts de transaction et les autres primes ou escomptes) sur la durée de vie prévue de l'instrument d'emprunt de manière à obtenir la valeur comptable nette à la comptabilisation initiale.

g) Débiteurs et autres actifs

Les débiteurs et les autres actifs comprennent les créances clients, les taxes à la consommation exigibles, les coûts d'acquisition différés, les dépôts sur des immeubles de placement aux termes de contrats et les loyers comptabilisés selon le mode linéaire. Les loyers comptabilisés selon le mode linéaire sont utilisés pour déterminer les produits linéaires tirés des contrats de location simples sur la durée du contrat de location. La FPI comptabilise le coût ou l'avantage total du loyer comptabilisé selon le mode linéaire à titre de réduction ou d'augmentation des revenus locatifs sur la durée du contrat de location, selon le mode linéaire.

h) Passif au titre de la rémunération fondée sur des parts

La FPI offre un régime incitatif fondé sur des options sur parts et comptabilise la charge relative aux attributions d'options sur la période d'acquisition des droits, selon la juste valeur des attributions. Les options incitatives sur parts sont réglées au moyen de l'émission de parts de fiducie de la FPI. Puisque les parts de fiducie sont rachetables au gré du porteur, les attributions d'options incitatives sur parts sont considérées comme réglées en trésorerie. Par conséquent, les options incitatives sur parts non réglées à la juste valeur sont comptabilisées à titre de passif et réévaluées à la juste valeur chaque date de clôture; les variations sont constatées dans les états consolidés du résultat global.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

i) Passif au titre des parts de société en commandite de catégorie B

Les parts de société en commandite de catégorie B sont échangeables à vue contre des parts de fiducie, lesquelles sont des instruments financiers remboursables au gré du porteur. Ainsi, les parts de société en commandite de catégorie B sont classées dans les passifs. La direction a désigné le passif au titre des parts de société en commandite de catégorie B comme un instrument comptabilisé à la juste valeur par le biais du résultat net; le passif au titre des parts de société en commandite de catégorie B est réévalué à la juste valeur chaque date de clôture et les variations sont comptabilisées dans les états consolidés du résultat global. Les distributions sur les parts de catégorie B sont comprises dans les charges financières.

j) Passif au titre du régime de parts différées

Les parts attribuées aux termes du régime de parts différées sont échangeables contre des parts de fiducie, lesquelles sont des instruments financiers remboursables au gré du porteur. Par conséquent, les parts attribuées aux termes du régime de parts différées sont classées dans les passifs. La direction a désigné le passif au titre des parts du régime de parts différées comme un instrument comptabilisé à sa juste valeur par le biais du résultat net; le passif au titre du régime de parts différées est réévalué à la juste valeur chaque date de clôture et les variations sont comptabilisées dans les états consolidés du résultat global.

k) Passif au titre des bons de souscription

Les bons de souscription sont échangeables contre des parts de fiducie, lesquelles sont des instruments financiers remboursables au gré du porteur. Par conséquent, les bons de souscription sont considérés comme des instruments dérivés classés à titre de passifs. Le passif au titre des bons de souscription est réévalué à la juste valeur chaque date de clôture et les variations sont comptabilisées dans les états consolidés du résultat global.

l) Parts de fiducie

Les parts de fiducie répondent à la définition d'un passif financier étant donné que leur caractéristique de rachat donne lieu à une obligation contractuelle inévitable de régler en trésorerie ou par d'autres instruments financiers. Les parts de fiducie sont considérées comme remboursables au gré du porteur en raison de leur caractéristique de rachat. Une exemption s'appliquant à des circonstances très précises permet que les instruments remboursables au gré du porteur soient présentés à titre de capitaux propres si certains critères sont remplis.

Pour être présenté dans les capitaux propres, un instrument remboursable au gré du porteur doit respecter l'ensemble des conditions suivantes : i) il doit conférer à son porteur le droit à une quote-part des actifs nets de l'entité advenant la dissolution de cette dernière; ii) il doit faire partie d'une catégorie d'instruments qui est subordonnée à tous les autres instruments; iii) tous les instruments de la catégorie doivent avoir des caractéristiques identiques; iv) à l'exception de la caractéristique de rachat, aucune autre obligation contractuelle ne doit répondre à la définition d'un passif; v) les flux de trésorerie attendus de l'instrument doivent être fondés essentiellement sur le résultat de l'entité ou sur la variation de la juste valeur de l'instrument.

Les parts de fiducie répondent aux critères de cette exemption et, par conséquent, elles sont présentées à titre de capitaux propres dans les états financiers consolidés. Les parts de fiducie sont comptabilisées à mesure que les produits sont obtenus, déduction faite des frais d'émission directs. Les distributions sur les parts de fiducie sont constatées comme une réduction des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

m) Provisions

Une provision est un passif dont l'échéance ou le montant est incertain. Les provisions sont comptabilisées lorsque l'entité, du fait d'un événement passé, a une obligation actuelle (juridique ou implicite), s'il est probable qu'une sortie d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et si une estimation fiable du montant de l'obligation peut être effectuée. Les provisions sont évaluées à la valeur actualisée du montant requis prévu pour éteindre l'obligation et elles sont réévaluées chaque date de clôture.

n) Impôt sur le résultat

La FPI est une fiducie à capital variable non constituée en société et elle est imposée à titre de « fiducie de fonds communs de placement » aux fins de l'impôt sur le résultat. Aux termes de la déclaration de fiducie, les fiduciaires de la FPI ont l'intention de verser des distributions d'un montant supérieur ou égal au montant nécessaire pour qu'elle n'ait pas à payer d'impôt sur le résultat. Par conséquent, aucune charge d'impôt pour la FPI n'a été comptabilisée dans les états financiers consolidés.

La société est la filiale constituée en société entièrement détenue de la FPI et elle est assujettie à l'impôt sur son résultat imposable. L'impôt sur le résultat est déterminé au moyen de la méthode axée sur le bilan. Aux termes de cette méthode, les actifs et les passifs d'impôt différé sont déterminés en fonction des différences entre la valeur comptable et la valeur fiscale des actifs et des passifs, et ils sont évalués selon les taux d'imposition quasi adoptés et les lois qui seront en vigueur lorsque les différences sont censées s'inverser. Les actifs d'impôt différé sont comptabilisés dans la mesure où leur réalisation est considérée comme probable.

o) Estimations comptables critiques

L'établissement des présents états financiers consolidés exige que la FPI exerce un jugement lorsqu'elle fait des estimations et pose des hypothèses qui influent sur les valeurs comptables inscrites dans les états financiers. Ces estimations ont une incidence directe sur l'évaluation des transactions et des soldes comptabilisés dans les états financiers. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont réévalués à la juste valeur chaque date de clôture en fonction soit de modèles d'évaluation internes tenant compte des indications du marché disponibles, soit d'évaluations réalisées par des évaluateurs externes. Lorsqu'elle estime la juste valeur des immeubles de placement, la FPI formule des estimations et des hypothèses qui ont une incidence importante sur la valeur présentée des immeubles de placement. Les estimations servant à déterminer la juste valeur des immeubles de placement comprennent les taux de capitalisation, d'inflation et d'inoccupation de même que le bénéfice d'exploitation net.

Passifs financiers

L'évaluation du passif au titre des bons de souscription, du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts, du passif au titre des parts de société en commandite de catégorie B et du passif au titre du régime de parts différées exige que la direction fasse des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur la valeur comptable des passifs et sur le profit ou la perte connexe sur les variations de la juste valeur. Les estimations et les hypothèses servant à déterminer la juste valeur de ces passifs comprennent la durée attendue des instruments et la volatilité des cours des parts de la Fiducie.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

p) Jugements critiques réalisés lors de l'application des méthodes comptables

Pour dresser les présents états financiers consolidés, la FPI a posé des jugements, outre ceux comportant des estimations, dans le cadre de l'application des méthodes comptables. Ces jugements peuvent avoir une incidence sur les montants présentés dans les états financiers.

Contrats de location

Lorsqu'elle détermine si les contrats de location aux termes desquels la FPI est le bailleur sont des contrats de location simple ou des contrats de location-financement, la FPI pose des jugements. Elle a d'ailleurs établi que tous ses contrats de location sont des contrats de location simple. Le traitement comptable des contrats de location à titre de contrats de location-financement aurait une incidence importante sur l'évaluation des transactions et des soldes dans les états financiers.

Acquisitions d'immeubles

Lorsque des immeubles de placement sont acquis, la FPI est tenue d'exercer son jugement pour déterminer si la transaction doit être comptabilisée à titre d'acquisition d'actif ou de regroupement d'entreprises. Toutes les acquisitions d'immeubles de la FPI ont été comptabilisées comme des acquisitions d'actifs. Le traitement comptable des acquisitions d'immeubles à titre de regroupements d'entreprises pourrait donner lieu à des différences importantes dans l'évaluation des soldes et des transactions.

Impôt sur le résultat

Sauf dans le cas des filiales qui sont assujetties à l'impôt sur le résultat, l'impôt sur le résultat différé n'est pas comptabilisé dans les états financiers étant donné que la FPI peut déduire les distributions versées de façon à ce que son passif au titre de l'impôt sur le résultat soit substantiellement réduit ou éliminé pour l'exercice. En appliquant cette méthode comptable, la FPI a jugé que la FPI avait l'intention de continuer à distribuer son bénéfice imposable et qu'elle demeurerait admissible à titre de fiducie de placement immobilier dans un avenir prévisible.

q) Changements futurs de méthodes comptables

IFRS 7, Instruments financiers : Informations à fournir

En octobre 2010, l'IASB a publié des modifications à l'IFRS 7, qui porte sur les informations à fournir à l'égard des transferts d'actifs financiers. Ces modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2011, mais l'application anticipée est autorisée. Ces modifications prévoient que davantage d'informations doivent être fournies sur les opérations de transfert d'actifs financiers, et n'auront pas d'incidence sur les résultats opérationnels ou la situation financière de la FPI puisqu'elles n'ont trait qu'aux obligations en matière d'informations à fournir.

IFRS 9, Instruments financiers

En novembre 2009, l'IASB a publié l'IFRS 9, *Instruments financiers* (l'« IFRS 9 »), premier volet de son projet visant à remplacer l'IAS 39, et a par la suite révisé l'IFRS 9 en octobre 2010. L'IFRS 9, qui doit être appliquée de façon rétrospective, entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2015, son application anticipée étant autorisée.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

q) Changements futurs de méthodes comptables (suite)

IFRS 9, Instruments financiers (suite)

L'IFRS 9 prévoit une seule méthode pour déterminer si un actif financier doit être évalué au coût amorti ou à la juste valeur, et remplace les multiples règles prescrites dans l'IAS 39. La méthode prévue par l'IFRS 9 s'appuie sur la façon dont l'entité gère ses instruments financiers dans le cadre de son modèle d'affaires et sur les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers. La nouvelle norme exige également qu'une seule méthode de calcul de la dépréciation soit utilisée, ce qui remplace les différentes méthodes de calcul de la dépréciation prévues par l'IAS 39. La norme inclut également des directives sur le classement et l'évaluation des passifs financiers. La direction n'a pas encore établi quelle incidence éventuelle aura l'adoption de l'IFRS 9 sur les états financiers consolidés de la FPI.

IFRS 10, États financiers consolidés, IFRS 11, Partenariats, et IFRS 12, Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités

En mai 2011, l'IASB a publié l'IFRS 10, l'IFRS 11 et l'IFRS 12, qui entrent toutes en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013, mais dont l'adoption anticipée est autorisée. L'IFRS 10 remplace l'IAS 27, *États financiers consolidés et individuels* et la SIC-12, *Consolidation – entités ad hoc*, et impose un modèle unique de consolidation qui établit que le contrôle est à la base de la consolidation pour tous les types d'entités. L'IFRS 11 remplace l'IAS 31, *Participation dans des coentreprises*, et la SIC-13, *Entités contrôlées conjointement – apports non monétaires par des coentrepreneurs*, et établit les principes de présentation de l'information financière par les parties à un partenariat. L'IFRS 12 regroupe, rehausse et remplace les obligations en matière d'informations à fournir à l'égard des filiales, des partenariats, des entreprises associées et des entités structurées non consolidées. Parallèlement à l'IFRS 10, à l'IFRS 11 et à l'IFRS 12, l'IASB a également publié des modifications de l'IAS 27, *États financiers consolidés et individuels*, a renommé cette dernière norme et a publié des modifications de l'IAS 28, *Participations dans des entreprises associées et des coentreprises*, avec prise d'effet pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013, son application anticipée étant autorisée. La direction n'a pas encore établi quelle incidence éventuelle aura l'adoption de l'IFRS 10, de l'IFRS 11, de l'IFRS 12 et les modifications de l'IAS 28 sur les états financiers consolidés de la FPI.

IFRS 13, Évaluation de la juste valeur

Le 12 mai 2011, l'IASB a publié l'IFRS 13, *Évaluation de la juste valeur* (l'« IFRS 13 »). L'IFRS 13, qui doit être appliquée de façon prospective, entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013, son application anticipée étant autorisée.

L'IFRS 13 définit la juste valeur, prévoit un cadre d'évaluation de la juste valeur et présente les obligations en matière d'informations à fournir sur l'évaluation de la juste valeur. L'IFRS 13 sera appliquée dans la plupart des cas lorsque d'autres IFRS exigent (ou permettent) l'évaluation à la juste valeur. La direction n'a pas encore établi quelle incidence éventuelle aura l'adoption de l'IFRS 13 sur les états financiers consolidés de la FPI.

4. Acquisitions d'immeubles de placement

- a) Le 12 mars 2010, la société a acquis auprès d'une partie liée un immeuble de placement situé au 631 Queenston Road, à Hamilton, en Ontario, pour un prix d'achat total de 3 782 781 \$, y compris les coûts d'acquisition de 213 781 \$.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

4. Acquisitions d'immeubles de placement (suite)

- b) Le 24 décembre 2010, la FPI a mené à terme auprès d'une partie liée l'acquisition d'un portefeuille de cinq immeubles de bureaux médicaux, y compris un immeuble en construction presque entièrement loué, dont la construction a été achevée par la suite (collectivement, les « immeubles acquis »).

Les immeubles acquis, qui sont tous situés en Ontario, présentent une superficie locative brute totale d'environ 154 600 pieds carrés. Les immeubles acquis ont un profil locatif bien diversifié et ils comptent 87 locataires. Les locataires exercent une variété d'activités et sont composés d'équipes de santé familiale, de cliniques médicales et de cliniques d'imagerie diagnostique, de médecins praticiens, de pharmacies et de laboratoires. Les immeubles acquis ont été achetés pour un prix d'achat total de 41 001 606 \$, y compris les coûts d'acquisition de 1 051 606 \$.

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 % [note 18 a)].

Veillez vous reporter également à la note 16, transactions entre parties liées.

- c) Le 21 septembre 2011, la FPI a acquis un immeuble de bureaux médicaux d'une superficie de 24 000 pieds carrés situé au 240 Penetanguishene Road, à Midland, en Ontario, pour un prix d'achat total de 5 396 046 \$, y compris les coûts d'acquisition de 181 046 \$.
- d) Le 6 décembre 2011, la FPI a acquis auprès d'une partie liée un immeuble de bureaux médicaux de 21 000 pieds carrés à Orillia, en Ontario, pour un prix d'achat total de 7 163 013 \$, y compris les coûts d'acquisition de 213 013 \$ (se reporter à la note 15, transactions entre parties liées).

5. Immeubles de placement

	Exercice clos le 31 décembre 2011	Exercice clos le 31 décembre 2010
Solde au début de la période	44 676 320 \$	-
Acquisitions d'immeubles de placement	12 541 048	44 784 387
Entrées d'immeubles de placement	81 416	-
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	4 192 563	(108 067)
Loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire	(144 985)	-
Amortissement des frais de location et des incitatifs offerts aux locataires	(14 029)	-
Solde à la clôture de la période	61 332 333 \$	44 676 320 \$

Les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur et font l'objet d'une réévaluation à la juste valeur chaque date de clôture. La juste valeur est établie soit en fonction de modèles d'évaluation internes qui tiennent compte des indications du marché disponibles soit en fonction d'évaluations faites par des évaluateurs externes.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

5. Immeubles de placement (suite)

La juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2011 et au 31 décembre 2010 a été déterminée à partir de modèles d'évaluation internes qui tiennent compte des indications du marché disponibles. Les hypothèses et les estimations employées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement tiennent compte des taux de capitalisation, des taux d'inflation, des taux d'inoccupation et du bénéfice opérationnel net des immeubles.

Le tableau suivant présente les principales mesures d'évaluation pour les immeubles de placement :

Taux de capitalisation	31 décembre 2011	31 décembre 2010
Minimum	6,90 %	8,25 %
Maximum	8,75 %	8,25 %
Moyen pondéré	7,23 %	8,25 %

La juste valeur est très sensible aux fluctuations des taux de capitalisation. Une augmentation de 0,25 % du taux de capitalisation moyen pondéré entraînerait une diminution de la juste valeur de 2 049 000 \$ et une diminution de 0,25 % entraînerait une augmentation de la juste valeur de 2 196 000 \$.

Les autres actifs (note 6) comprennent le montant des loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire, qui découle de la comptabilisation selon le mode linéaire des revenus locatifs sur toute la durée du contrat de location. Ces montants ont été portés en réduction de la juste valeur des immeubles de placement.

6. Autres actifs

	31 décembre 2011	31 décembre 2010	1 ^{er} janvier 2010
Taxes à la consommation recouvrables	101 425 \$	161 251 \$	- \$
Coûts d'acquisition différés	58 174	-	-
Dépôts sur des immeubles de placement aux termes de contrats	185 727	-	-
Loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire	144 985	-	-
	490 311 \$	161 251 \$	- \$

Les coûts d'acquisition différés et les dépôts sur des immeubles de placement aux termes de contrats sont liés à des acquisitions potentielles faisant l'objet d'un contrôle diligent. Les loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire résultent de la comptabilisation selon le mode linéaire des revenus locatifs sur toute la durée du contrat de location.

7. Placements

Les placements sont composés d'un certificat de placement garanti portant intérêt au taux de 1,3 % par année, dont le solde était nul au 31 décembre 2011 et de 400 000 \$ au 31 décembre 2010. Le certificat est venu à échéance le 2 décembre 2011.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

8. Emprunts hypothécaires

Au cours de la période close le 31 décembre 2011, les emprunts hypothécaires suivants ont été obtenus :

- a) Le 20 avril 2011, la FPI a conclu une facilité de crédit renouvelable (la « facilité de crédit ») d'un montant de 5 655 000 \$ pouvant être prélevé par la FPI pour l'acquisition d'immeubles et pour le 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, à partir de la date où le stade du quasi-achèvement est atteint, et est garantie par un emprunt hypothécaire de premier rang grevant l'immeuble situé au 89 Dawson Road, à Guelph, en Ontario. La FPI n'a pas pu utiliser la facilité de crédit avant le quasi-achèvement de l'immeuble situé au 89 Dawson Road, à Guelph, en Ontario. Le stade du quasi-achèvement a été atteint et a été annoncé le 6 juin 2011. La FPI a prélevé de la facilité de crédit un montant de 3 500 000 \$ dans le cadre de l'achat de l'immeuble d'Orillia [note 4 d)] et ce montant a été comptabilisé dans les emprunts hypothécaires.
- b) La FPI a refinancé (le « refinancement ») pour un montant brut de 17 345 000 \$ quatre de ses immeubles, ce qui a généré un produit de 4 157 726 \$. Dans le cadre du refinancement, les dispositions d'emprunt hypothécaires sont renouvelées à cinq ans pour trois des immeubles et l'amortissement sur les emprunts hypothécaires est prolongé à 25 ans. Grâce au refinancement, le taux d'intérêt moyen pondéré de la FPI sur le portefeuille d'emprunts hypothécaires garanti a reculé, passant de 5,51 % à 5,13 %. La FPI a engagé des coûts de financement de 100 240 \$ qui seront reportés et amortis sur la durée des emprunts hypothécaires sous-jacents.
- c) Dans le cadre du refinancement décrit à la note 8 b), 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 \$.
- d) Au moment de l'acquisition de Midland [note 4 c)], la FPI a contracté un premier emprunt hypothécaire d'un montant de 3 250 000 \$ garanti par l'immeuble. L'emprunt vient à échéance en 2016 et porte intérêt selon le contrat au taux de 4,00 % par année et prévoit des versements mensuels mixtes de 17 096 \$.
- e) Au moment de l'acquisition de l'immeuble d'Orillia [note 4 d)], la FPI a repris un emprunt hypothécaire de premier rang d'un montant de 3 473 385 \$ garanti par l'immeuble. L'emprunt vient à échéance en 2016 et porte intérêt au taux de 4,19 % par année et prévoit des versements mensuels mixtes de 18 773 \$.
- f) Outre les coûts de financement engagés dans le cadre du refinancement, la FPI a engagé des coûts de financement d'un montant de 74 025 \$ qui seront reportés et amortis sur la durée des hypothèques sous-jacentes.
- g) La juste valeur des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2011 s'élève à 36 226 000 \$ (18 947 000 \$ au 31 décembre 2010).

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

8. Emprunts hypothécaires (suite)

Au 31 décembre 2011, les emprunts hypothécaires se détaillaient comme suit :

	Date d'échéance	Taux d'intérêt	Versement mensuel	Solde
<u>Taux variable</u>				
220 Dundas Street West, Whitby (Ontario)	août 2012	préférentiel majoré de 3 %	11 873 \$	2 330 000 \$
89 Dawson Road, Guelph (Ontario)	décembre 2013	préférentiel majoré de 2 %	14 583	3 500 000
				5 830 000
<u>Taux fixe</u>				
220 Dundas Street West, Whitby (Ontario)	août 2012	5,51 %	48 859 \$	4 043 052 \$
570 King Street, Welland (Ontario)	septembre 2012	3,96 %	8 635	1 099 543
83 Dawson Road, Guelph (Ontario)	mai 2016	5,24 %	40 245	6 682 745
63 Queenston Road, Hamilton (Ontario)	mai 2016	4,96 %	13 556	2 312 123
65 Larch Street, Sudbury (Ontario)	mai 2016	5,02 %	34 469	5 845 156
100 Colborne Street, Orillia (Ontario)	juillet 2016	4,19 %	18 773	3 473 385
240 Penetanguishene Road, Midland (Ontario)	octobre 2016	4,00 %	17 096	3 237 336
				26 693 340
			208 089 \$	32 523 340 \$
Moins : coûts de financement différés non amortis			-	125 238
			208 089 \$	32 398 102 \$

Au 31 décembre 2010, les emprunts hypothécaires se détaillaient comme suit :

	Date d'échéance	Taux d'intérêt	Versement mensuel	Solde
83 Dawson Road, Guelph (Ontario)	août 2014	5,94 %	39 131 \$	5 870 133 \$
65 Larch Street, Sudbury (Ontario)	décembre 2012	5,38 %	25 762	4 033 888
570 King Street, Welland (Ontario)	septembre 2012	3,96 %	8 635	1 163 029
220 Dundas Street West, Whitby (Ontario)	août 2012	5,51 %	48 859	4 374 463
220 Dundas Street West, Whitby (Ontario)	avril 2012	préférentiel majoré de 3 %	6 131	1 375 000
631 Queenston Road, Hamilton (Ontario)	décembre 2011	5,40 %	13 603	2 058 343
			142 121 \$	18 874 856 \$

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

8. Emprunts hypothécaires (suite)

Au 31 décembre 2011, les remboursements futurs estimés en principal sont les suivants :

	Versement de remboursement en principal	Solde à l'échéance	Total
2012	770 468 \$	7 178 788 \$	7 949 256 \$
2013	500 081	3 500 000	4 000 081
2014	524 042	-	524 042
2015	549 351	-	549 351
2016	299 385	19 201 225	19 500 610
Obligations contractuelles	2 643 327 \$	29 880 013 \$	32 523 340 \$

9. Passif au titre de la rémunération fondée sur des parts

Le régime incitatif d'options sur parts de la FPI stipule que le nombre maximal de parts qui peut être réservé et mis de côté pour une émission aux termes du régime incitatif d'options sur parts ne doit pas excéder 10 % des parts émises et en circulation au moment de l'octroi de l'option.

Les options incitatives sur parts sont réglées au moyen de l'émission de parts de fiducie de la FPI. Depuis la conversion en fiducie le 24 décembre 2010, les parts de fiducie sont rachetables au gré du porteur et les options incitatives sur parts sont considérées comme réglées en trésorerie. Ainsi, depuis le 24 décembre 2010, les options incitatives sur parts non réglées à la juste valeur sont constatées à titre de passif et réévaluées à la juste valeur chaque date de clôture.

La juste valeur des options au 31 décembre 2011 a été estimée à l'aide du modèle d'évaluation des options de Black et Scholes en se fondant sur les hypothèses suivantes : un taux de dividende de 0 % (0 % au 31 décembre 2010), un taux d'intérêt sans risque de 0,88 % (1,67 % au 31 décembre 2010) et une volatilité de 100 % (100 % au 31 décembre 2010). La FPI a estimé un taux de renonciation de 0 % (0 % au 31 décembre 2010). Les parts de la FPI ont fluctué entre un maximum de 2,00 \$ et un minimum de 1,10 \$ en 2011.

Le montant du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts s'élevait à 108 099 \$ au 31 décembre 2011 (195 476 \$ au 31 décembre 2010).

Le tableau suivant présente l'évolution des options incitatives sur parts :

	Nombre d'options	Prix d'exercice moyen pondéré
Solde au 1 ^{er} janvier 2010	75 000	2,25 \$
Attribuées i)	89 000	2,50
Solde aux 31 décembre 2010 et 2011	164 000	2,39 \$

- i) Le 12 mars 2010, 89 000 options incitatives sur parts ont été attribuées aux administrateurs et aux dirigeants de la FPI et elles peuvent être exercées à un prix de 2,50 \$ l'action. Aux termes du régime, les options sont acquises immédiatement et expirent cinq ans à compter de la date de l'attribution.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

9. Passif au titre de la rémunération fondée sur des parts (suite)

Le tableau suivant présente les options incitatives sur parts en cours au 31 décembre 2011 :

Nombre d'options en cours	Prix d'exercice moyen pondéré	Durée de vie contractuelle moyenne pondérée résiduelle (en années)	Nombre d'options exerçables	Date d'expiration
61 875	2,00 \$	1,53	61 875	10 juillet 2013
13 125	3,40	1,79	13 125	16 octobre 2013
89 000	2,50	3,20	89 000	12 mars 2015
164 000	2,39 \$	2,45	164 000	

10. Passif au titre des bons de souscription

Les bons de souscription sont échangeables contre des parts de fiducie, qui sont des instruments financiers remboursables au gré du porteur. Depuis la conversion en fiducie, les parts de fiducie sont rachetables et les bons de souscription sont considérés comme des instruments dérivés comptabilisés à titre de passif. Depuis le 24 décembre 2010, le passif au titre des bons de souscription est réévalué à la juste valeur chaque date de clôture et les variations sont comptabilisées dans les états consolidés du résultat global.

La juste valeur des bons de souscription au 31 décembre 2011 a été estimée à l'aide du modèle d'évaluation des options de Black et Scholes en se fondant sur les hypothèses suivantes : un taux de dividende de 0 % (0 % au 31 décembre 2010), un taux d'intérêt sans risque de 0,88 % (1,67 % au 31 décembre 2010), et une volatilité de 100 % (100 % au 31 décembre 2010). Les parts de la FPI ont fluctué entre un maximum de 2,00 \$ et un minimum de 1,10 \$ en 2011.

Le montant du passif au titre des bons de souscription s'élevait à 2 474 543 \$ au 31 décembre 2011 (6 733 837 \$ au 31 décembre 2010).

Le tableau suivant présente l'évolution des bons de souscription :

	Nombre de bons de souscription	Prix d'exercice moyen pondéré
Solde au 1 ^{er} janvier 2010	17 500	2,50 \$
Émis – bons de souscriptions des agents i)	52 460	2,50
Émis – bons de souscriptions des agents ii)	3 747	2,70
Émis – bons de souscription iii), iv)	6 718 750	2,25
Expirés	(17 500)	(2,50)
Solde au 31 décembre 2010	6 774 957	2,25
Expirés ii)	(3 747)	2,70
Solde au 31 décembre 2011	6 771 210 \$	2,25 \$

Les notes afférentes aux états financiers consolidés en font partie intégrante.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

10. Passif au titre des bons de souscription (suite)

- i) Le 12 mars 2010, la FPI a émis des bons de souscription aux agents du placement privé en vue de l'acquisition de 52 460 parts au prix de 2,50 \$ la part pour une période de 24 mois à compter de la date d'émission.
- ii) Le 4 août 2010, la FPI a émis des bons de souscription aux agents du placement privé en vue de l'acquisition de 3 747 parts au prix de 2,70 \$ la part pour une période de 12 mois à compter de la date d'émission.
- iii) Le 24 décembre 2010, la FPI a émis des bons de souscription en vue de l'acquisition de 6 387 500 parts au prix de 2,25 \$ la part pour une période de 24 mois à compter de la date d'émission.
- iv) Le 24 décembre 2010, au moment de la clôture de l'acquisition, les vendeurs des immeubles acquis ont reçu 331 250 bons de souscription à titre de contrepartie. Les bons de souscription ont été émis au prix de 2,25 \$ la part pour une période de 24 mois à compter de la date d'émission.

Le tableau suivant présente les bons de souscription en circulation au 31 décembre 2011 :

Nombre de bons de souscription	Valeur selon le modèle de Black et Scholes à la date d'attribution	Prix d'exercice	Date d'expiration
52 460	98 625 \$	2,50 \$	12 mars 2012
6 718 750	6 718 750	2,25 \$	24 décembre 2012
6 771 210	6 817 375 \$		

11. Passif au titre des parts de société en commandite de catégorie B

Les parts de société en commandite de catégorie B sont échangeables contre des parts de GT Canada Operating Partnership (I) L.P. (« GT LP »), filiale de la FPI. Les parts de société en commandite de catégorie B de GT LP sont échangeables contre des parts de la FPI à raison de une pour une. Étant donné que les parts de fiducie sont des instruments remboursables au gré du porteur, les parts de société en commandite de catégorie B sont classées à titre de passifs. La direction a désigné le passif au titre des parts de société en commandite de catégorie B comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net. Le passif au titre des parts de société en commandite de catégorie B est réévalué à la juste valeur chaque date de clôture.

Au 31 décembre 2011, 662 500 parts de société en commandite de catégorie B de GT LP échangeables étaient émises et en circulation et leur juste valeur s'élevait à 960 625 \$ (1 325 000 \$ au 31 décembre 2010). Ces parts de société en commandite de catégorie B échangeables sont équivalentes aux parts de la FPI sur le plan économique et confèrent à leurs porteurs le droit à des distributions égales à celles accordées aux porteurs de parts de la FPI. La juste valeur du passif au titre des parts de société en commandite de catégorie B est déterminée en fonction du cours des parts de fiducie de la FPI à la date de clôture.

Les distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B se sont élevées à 40 574 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2011. Il n'y a pas eu de distribution sur les parts de société en commandite de catégorie B en 2010.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

12. Passif au titre du régime de parts différées

Le 21 avril 2011, la FPI a adopté un régime de parts différées en vue de promouvoir une meilleure harmonisation des intérêts entre les fiduciaires et la direction de la FPI et les porteurs de parts. Aux termes du régime de parts différées, ceux-ci ont le droit de recevoir un pourcentage de leur rémunération annuelle sous forme de parts différées.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la FPI a émis 194 491 parts du régime de parts différées au prix de 282 500 \$.

Les porteurs de parts différées ont le droit de recevoir des parts supplémentaires correspondant à la quote-part des distributions versées sur les parts de fiducie. Le coût de ces parts additionnelles est compris dans la charge de rémunération.

Au 31 décembre 2011, 198 287 parts du régime de parts différées de la FPI étaient émises et en circulation et leur juste valeur s'élevait à 287 517 \$. La juste valeur du passif au titre du régime de parts différées est déterminée en fonction du cours des parts de fiducie de la FPI à la date de clôture.

13. Parts de fiducie

La FPI est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie. Chaque part de fiducie représente une voix aux assemblées des porteurs de parts et donne à son porteur le droit de recevoir sa quote-part des distributions. Les porteurs de parts ont le droit d'exiger que la FPI rachète leurs parts sur demande. À la réception d'un avis de rachat par la FPI, tous les droits conférés par les parts remises pour être rachetées seront cédés et leur porteur aura le droit de recevoir un prix par part (le « prix de rachat ») déterminé par une formule du marché. Le prix de rachat sera payé conformément aux conditions énoncées dans la déclaration de fiducie.

Il revient aux fiduciaires de la FPI de déclarer des distributions.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

13. Parts de fiducie (suite)

Le tableau suivant présente les variations dans le nombre de parts de fiducie :

	Actions ¹⁾	Parts de fiducie	Montant
Solde au 1^{er} janvier 2010	8 755 668	875 565	994 733 \$
Parts émises par voie de placement privé i)	10 877 837	1 087 782	2 719 459
Frais d'émission de parts – trésorerie	-	-	(461 508)
Frais d'émission de parts – évaluation des bons de souscription	-	-	(98 625)
Parts émises à l'intention des administrateurs à la clôture de la transaction admissible ii)	80 000	8 000	20 000
Parts émises à l'intention du vendeur à la clôture de la transaction admissible iii)	120 000	12 000	30 000
Parts émises par voie de placement privé iv)	1 000 000	100 000	270 000
Frais d'émission de parts – trésorerie	-	-	(12 112)
Frais d'émission de parts – évaluation des bons de souscription	-	-	(2 698)
Conversion d'actions en parts de fiducie	(20 833 505)	-	-
Parts émises par voie de placement privé v)	-	12 775 000	25 550 000
Frais d'émission de parts – trésorerie	-	-	(2 619 184)
Frais d'émission de parts – évaluation des bons de souscription	-	-	(6 387 500)
Solde au 31 décembre 2010	-	14 858 347	20 002 565
Frais d'émission de parts – trésorerie	-	-	(86 150)
Solde au 31 décembre 2011	-	14 858 347	19 916 415 \$

¹⁾ Le 24 décembre 2010, GT Canada Medical Properties Inc. a été converti en GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust. À l'issue de cette conversion, toutes les actions, toutes les options et tous les bons de souscription émis pour GT Canada Medical Property Inc. ont été échangés contre des parts, des options ou des bons de souscription permettant l'acquisition de parts de GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust dans une proportion de 10 actions pour une part. Les notes qui précèdent concernent les actions originales émises avant la conversion.

i) Le 12 mars 2010, la FPI a réalisé un placement privé dans le cadre duquel elle a émis 1 087 782 parts au prix de 2,50 \$ la part pour un produit total qui s'élève à 2 719 459 \$.

L'agent a reçu une commission de 157 380 \$ correspondant à 6 % du produit brut du placement privé à titre de rémunération pour ses services ainsi que 52 460 bons de souscription d'agents pouvant être exercés à 2,50 \$ la part pour une période de deux ans à partir de la date d'émission.

ii) Dans le cadre de la clôture de la transaction admissible le 12 mars 2010, la FPI a vendu 8 000 parts à deux nouveaux administrateurs au prix de 2,50 \$ la part.

iii) Parallèlement à la clôture de la transaction admissible le 12 mars 2010, le vendeur du 631 Queenston Road a choisi de recevoir une tranche du prix d'achat en parts. La FPI a par conséquent émis au vendeur 12 000 parts au prix de 2,50 \$ chacune.

iv) Le 4 août 2010, la FPI a réalisé un placement privé dans le cadre duquel elle a émis 100 000 parts au prix de 2,70 \$ la part, pour un produit total de 270 000 \$. À la clôture du placement privé, 3 747 bons de souscription d'agents ont été émis au prix de 2,70 \$ la part pour une période de un an à partir de la date d'émission.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

13. Parts de fiducie (suite)

- v) Le 24 décembre 2010, la FPI a réalisé un appel public à l'épargne (le « placement ») visant 12 775 000 unités de placement (les « unités de placement ») au prix de 2,00 \$ l'unité de placement, pour un produit brut de 25 550 000 \$. Chaque unité de placement est composée d'une part de fiducie (« part ») de la FPI et d'un demi-bon de souscription de part (« bon de souscription »). Chaque bon de souscription permet à son porteur d'acquérir une part à tout moment avant le 24 décembre 2012 au prix de 2,25 \$.

Dans le cadre du placement, la FPI a attribué à l'agent une option de surallocation permettant de souscrire jusqu'à 15 % des parts vendues aux termes du placement, que l'agent peut exercer en totalité ou en partie à tout moment dans les 30 jours qui suivent la clôture du placement. Cette option de surallocation a expiré sans avoir été exercée. En rémunération de ses services relativement au placement, la FPI a versé à l'agent une commission correspondant à 6 % du produit brut global du placement et de la vente supplémentaire de part à l'exercice de cette option, s'il y a lieu.

14. Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur

	Exercices clos les	
	2011	2010
Passif au titre de la rémunération fondé sur des parts (note 9)	87 376 \$	-
Passif au titre des bons de souscription (note 10)	4 259 294	-
Passif au titre des parts de société en commandite de catégorie B (note 11)	364 375	-
Passif au titre du régime de parts différées (note 12)	(57)	-
	4 710 988 \$	-

15. Impôt sur le résultat

Impôt exigible

La FPI est admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement et de fiducie de placement immobilier aux fins de l'impôt sur le revenu. La FPI prévoit distribuer aux porteurs de parts la totalité du revenu imposable et elle a le droit de déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur le revenu. Par conséquent, aucune provision relative à l'impôt sur le résultat exigible n'est requise, sauf pour les montants engagés dans ses filiales incorporées.

Au 31 décembre 2011 et au 31 décembre 2010, aucune des sociétés commerciales de la FPI n'avait d'impôt à payer. Chaque société commerciale disposait de déductions fiscales suffisantes pouvant compenser tout bénéfice imposable ou pouvait appliquer les pertes opérationnelles d'années passées en réduction de tout bénéfice imposable. Ainsi, aucun montant au titre de l'impôt sur le résultat exigible n'a été comptabilisé dans les sociétés commerciales de la FPI.

Impôt différé

L'impôt différé reflète l'incidence nette des différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et des passifs aux fins de l'information financière et les montants utilisés aux fins de l'impôt sur le résultat. La FPI n'a reconnu aucun actif d'impôt différé au titre de ses différences temporelles déductibles.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

15. Impôt sur le résultat (suite)

Impôt différé (suite)

Le tableau qui suit fait état des composantes de l'actif (du passif) d'impôt différé de la FPI fondé sur le taux d'imposition prévu par la loi :

	2011	2010
Reports en avant de pertes autres qu'en capital	485 123 \$	513 427 \$
Écarts entre la valeur comptable des immeubles de placement et le coût aux fins de l'impôt	(46 762)	-
	438 361 \$	513 427 \$

Le taux d'imposition combiné fédéral et provincial moyen prévu par la loi s'appliquant aux filiales constituées en société de la FPI se chiffrait à 25,0 % pour l'exercice 2011 (25,0 % pour l'exercice 2010). La variation du taux d'imposition applicable est principalement attribuable à une baisse du taux d'imposition fédéral canadien en 2011.

La FPI peut se prévaloir de pertes autres qu'en capital, qui totalisent 1 940 492 \$ au 31 décembre 2011 (2 053 709 \$ au 31 décembre 2010), pour réduire l'impôt sur le résultat au cours des années à venir et, si ces pertes ne sont pas utilisées, elles expireront entre 2027 et 2030.

16. Transactions entre parties liées

- a) Le 12 mars 2010, la FPI a acquis d'une partie liée l'immeuble sis au 631, Queenston Road pour un montant de 3 569 000 \$, exclusion faite des coûts d'acquisition.

Le vendeur est une société détenue par Thornley Holdings Limited (une société constituée en Ontario qui est sous le contrôle indirect d'Edward Thornley, un fiduciaire de la FPI, et de Darren Thornley, un dirigeant de la FPI) ainsi que par deux personnes qui ne sont pas liées à la FPI. Le prix d'achat de 3 569 000 \$ a été réglé de la façon suivante : i) par la reprise d'un emprunt hypothécaire d'environ 2 101 000 \$; ii) par l'émission de 12 000 actions ordinaires (d'une valeur de 30 000 \$) et iii) par le paiement du solde en trésorerie.

- b) Le 24 décembre 2010, la FPI a conclu l'acquisition (l'« acquisition ») d'un portefeuille de cinq immeubles de bureaux médicaux, qui comprend un immeuble presque entièrement loué d'avance qui était en cours de construction (collectivement, les « immeubles acquis »). Les immeubles acquis ont été obtenus au prix d'achat global de 39 950 000 \$, sous réserve d'ajustements et exclusion faite des coûts d'acquisition.

Dans le cadre de l'acquisition, la FPI a retenu les services du Groupe Altus limitée (l'« évaluateur ») pour qu'il réalise une estimation indépendante de la juste valeur marchande des immeubles acquis. L'évaluateur a estimé que la valeur marchande des immeubles acquis (soit les terrains et les bâtiments) au 15 juin 2010 se chiffrait à environ 40 200 000 \$.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

16. Transactions entre parties liées (suite)

Les vendeurs des immeubles acquis (les « vendeurs ») sont les suivants : Guelph Medical Place 1 Ltd.; Guelph Medical Place 2 Ltd.; Welland Medical Developments Limited; Whitby Medical Investment Ltd.; Sudbury Medical Holdings Limited; et Ard Craig Developments Ltd. Des parties liées, à savoir Thornley Holdings Limited, Douglas Friars, M.D., un fiduciaire de la FPI, et Darren Thornley, un dirigeant de la FPI, détenaient toutes des participations dans certains des immeubles acquis (par l'intermédiaire de la possession d'actions dans certains vendeurs). Compte tenu de ces participations, Thornley Holdings Limited, Douglas Friars, M.D. et Darren Thornley ont reçu indirectement un produit d'environ 9 600 000 \$, 5 200 000 \$ et 250 000 \$, respectivement tiré de l'acquisition (et dans le cas de Thornley Holdings Limited et de Douglas Friars, M.D., des parts de société en commandite de catégorie B de 500 000 \$ et de 150 000 \$, respectivement).

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 %.

- c) L'immeuble acquis de Guelph Medical Place 2 Ltd. (sis au 89 Dawson Road, à Guelph, en Ontario) fait l'objet d'un contrat de construction et d'aménagement. Le prix d'achat de l'immeuble sis au 89 Dawson Road, à Guelph, en Ontario, a été placé en mains tierces à la clôture, et pourra être libéré selon les modalités de la convention d'entiercement conclue entre la FPI et le vendeur de cet immeuble. Les fonds ont été libérés de l'entiercement le 9 septembre 2011 à la suite de l'achèvement de la construction de l'immeuble.

Un bail principal a aussi 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 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 \$.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

16. Transactions entre parties liées (suite)

- d) Tous les immeubles de placement 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 frais de résiliation de la convention de gestion immobilière.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, CMD a facturé à la FPI des frais de gestion des immeubles de 238 733 \$ (15 500 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2010). Ces frais peuvent être recouvrés auprès des locataires à titre de charges opérationnelles liées aux immeubles.

De plus, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, CMD a facturé à la FPI des commissions de location de 21 000 \$ (néant pour l'exercice clos le 31 décembre 2010).

- e) Le 6 décembre 2011, la FPI a acquis de Thornley Holdings Limited, une partie liée (se reporter à la note 5 intitulée « Immeubles de placement »), un immeuble de bureaux médicaux d'une superficie de 21 000 pieds carrés, à Orillia, en Ontario, pour un coût d'achat total de 7 092 827 \$, qui comprend des coûts d'acquisition de 142 827 \$. Une superficie d'environ 4 000 pieds carrés ainsi que l'aire de stationnement de l'immeuble situé à Orillia sont visées par un bail principal d'une durée de trois ans. Le bail principal est fourni par le vendeur, soit Thornley Holdings Limited, à la condition que CMD, une partie liée à la FPI et à Thornley Holdings Limited, demeure le gestionnaire de l'immeuble situé à Orillia jusqu'à l'échéance du bail principal.
- f) Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, la FPI a reçu un montant de 580 380 \$ (16 896 \$ au 31 décembre 2010) à l'égard des baux principaux de parties liées.
- g) Les transactions avec les 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.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

16. Transactions entre parties liées (suite)

h) Rémunération des principaux dirigeants

Les principaux dirigeants se composent des personnes qui ont le pouvoir et la responsabilité de planifier, de diriger et de contrôler les activités de la FPI, y compris les fiduciaires. Les principaux dirigeants comprennent deux cadres de la direction (deux en 2010) et neuf fiduciaires qui ne sont pas des salariés (neuf en 2010). La rémunération des principaux dirigeants de la FPI se présentait comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2011	Exercice clos le 31 décembre 2010
Salaire à court terme, primes et avantages	647 363 \$	390 696 \$
Paiements fondés sur des parts	389 710	334 320
Indemnités de fin de contrat de travail	-	-
Rémunération totale des principaux dirigeants	1 037 073 \$	725 016 \$

17. Information sectorielle

La direction a déterminé que les activités de la FPI se limitent à un seul secteur d'activité au Canada. Les immeubles de placement de la FPI sont tous des immeubles abritant des bureaux médicaux et sont tous, pour le moment, situés en Ontario.

18. Passifs éventuels

- a) Comme il est mentionné à la note 4 b), 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) Dans la mesure où la loi le permet, la FPI indemnise, en vertu de ses règlements, les personnes qui ont agi, à sa demande, comme fiduciaire et/ou administrateur et/ou dirigeant de la FPI (et/ou de l'une ou plusieurs de ses filiales directes et indirectes), de tout dommage, passif, coût, charge ou dépense subi ou engagé par suite de leurs services. Les réclamations couvertes par ces indemnisations sont assujetties aux délais de prescription prévus par la loi. En raison de la nature des conventions d'indemnisation, la FPI n'est pas en mesure d'estimer raisonnablement le montant maximal qu'elle pourrait être tenue de payer aux bénéficiaires des conventions susmentionnées.
- c) La FPI est assujettie à des réclamations d'ordre juridique et autre dans le cadre normal de ses activités. La direction et le conseiller juridique de la FPI évaluent toutes ces réclamations. Selon la direction, ces réclamations sont généralement couvertes par les polices d'assurance de la FPI, et tout passif découlant de ces réclamations n'aurait pas d'incidence importante sur les états financiers consolidés de la FPI.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

19. Gestion du capital

La FPI considère que son capital se compose des emprunts hypothécaires et des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts. Les principaux objectifs de la FPI en matière de gestion du capital sont les suivants :

- protéger la capacité de la FPI à poursuivre son exploitation de sorte qu'elle puisse continuer d'offrir un rendement à ses porteurs de parts; et
- s'assurer que la FPI a accès à des fonds suffisants pour mener à bien ses activités d'acquisition et de mise en valeur.

La FPI détermine le montant de son capital en fonction du risque. La FPI gère sa structure du capital et y apporte des ajustements à la lumière de l'évolution de la conjoncture économique et des caractéristiques de risque des actifs sous-jacents. Pour maintenir ou ajuster sa structure du capital, la FPI peut ajuster le montant des distributions versées aux porteurs de parts, émettre de nouvelles parts ou de nouveaux titres d'emprunt ou vendre des actifs afin de réduire sa dette ou de financer ses activités d'acquisition ou de mise en valeur.

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, les activités de mise en valeur et les emprunts venant à échéance au moyen : i) des soldes de trésorerie existants; et ii) d'une combinaison d'emprunts hypothécaires garantis par des immeubles productifs de revenus, de facilités d'exploitation et d'émissions de titres de capitaux propres et de débetures convertibles et non garanties. Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles servent à assurer le service de la dette (sauf la dette arrivant à échéance) et à financer les dépenses d'investissement, les coûts de location et les distributions sur les parts.

Le secteur de l'immobilier est, par nature, hautement capitalistique. Ainsi, les capitaux d'emprunt constituent un aspect très important de la gestion des activités. Par ailleurs, l'effet de levier financier sert à accroître le rendement provenant des biens immobiliers acquis. La FPI contracte des emprunts hypothécaires sur ses immeubles et gère sa dette à long terme entre autres dans le but d'étaler les échéances afin d'atténuer la volatilité à court terme sur les marchés des titres d'emprunt. La déclaration de fiducie de la FPI stipule qu'elle ne doit pas engager ni reprendre de dette (à l'exception de la reprise d'une dette existante et du renouvellement, de la prorogation ou de la modification d'une dette existante de temps à autre) ou renouveler ou refinancer toute dette liée à un emprunt hypothécaire sur tout bien immobilier (autre qu'un terrain non aménagé et/ou un terrain en cours d'aménagement et/ou une dette reprise) de la FPI pour lesquels i) dans le cas d'un immeuble individuel, le montant total de la dette, exclusion faite des marges de crédit d'exploitation, garanti par des emprunts hypothécaires sur cet immeuble est supérieur à 65 % de la valeur marchande de l'immeuble individuel ou ii) s'il s'agit de plus d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles, le montant total de la dette, exclusion faite des marges de crédit d'exploitation, garanti par des emprunts hypothécaires sur ces immeubles est supérieur à 65 % de la valeur marchande de ces immeubles pris dans leur globalité.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

19. Gestion du capital (suite)

Au 31 décembre 2011, la FPI respectait son ratio dette/valeur comptable brute, lequel s'établissait à 50,9 % (40,6 % au 31 décembre 2010) et est calculé comme suit :

	2011	2010
Dette		
Valeur brute de la dette garantie ¹⁾	32 398 102 \$	18 874 856 \$
Valeur comptable brute des actifs		
Total des actifs	63 709 964 \$	46 455 851 \$
Ratio dette/valeur comptable brute	50,9 %	40,6 %

1) Représente le solde réel des emprunts hypothécaires.

En ce qui concerne le capital-actions de la FPI, cette dernière émet des titres de capitaux propres lorsqu'elle le peut et qu'il est approprié de le faire afin de procéder à des acquisitions ou à d'autres fins. Conformément à la déclaration de fiducie de la FPI, il revient aux fiduciaires de la FPI de déclarer des distributions. Aux termes de la déclaration de fiducie de la FPI, les fiduciaires ont l'intention de verser des distributions d'un montant supérieur ou égal au montant nécessaire pour que la FPI n'ait pas à payer d'impôt sur le résultat en vertu de la partie I de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Au 31 décembre 2011, la FPI avait accumulé des distributions à verser de 75 777 \$, qui ont été versées après la fin de la période.

20. Facteurs de risque

En raison de ses activités, la FPI est exposée à divers risques de nature financière, y compris le risque de taux d'intérêt, le risque de crédit et le risque de liquidité. La gestion globale des risques financiers de la FPI met l'accent sur l'imprévisibilité des marchés financiers et cherche à atténuer les incidences négatives éventuelles sur la performance financière de la FPI.

Risque de crédit

Le risque de crédit découle de la possibilité que des locataires éprouvent des difficultés financières et soient incapables de respecter les engagements de leur contrat de location, ce qui donnerait lieu à une perte financière pour la FPI. La FPI cherche à atténuer ce risque en procédant à des évaluations du crédit des nouveaux locataires, en s'assurant que la composition de ses locataires est diversifiée et en limitant son exposition aux risques liés à des locataires individuels. Le risque de crédit de la FPI provient principalement de la trésorerie, des placements et des débiteurs. La trésorerie et les placements se composent des fonds en caisse et des dépôts à terme auprès d'institutions financières de bonne réputation que la direction surveille de près. Les instruments financiers figurant dans les débiteurs se composent des produits locatifs à recevoir de la base de locataires commerciaux pour les frais de location mensuels et des intérêts à recevoir du dépôt à terme. La direction est d'avis que la perte potentielle liée au risque de crédit provenant des instruments financiers inclus dans la trésorerie, les placements et les débiteurs est faible. Les débiteurs de la FPI sont tous en règle.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité résulte de la possibilité que la FPI ne dispose pas de suffisamment de capitaux d'emprunt et de capitaux propres pour financer sa croissance future, refinancer ses dettes à mesure qu'elles viennent à échéance ou s'acquitter de ses obligations à l'égard des paiements à mesure qu'elles se présentent. En outre, le risque de liquidité résulte également de l'incapacité de la FPI à obtenir du financement ou du refinancement à des conditions favorables.

Les notes afférentes aux états financiers consolidés en font partie intégrante.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

20. Facteurs de risque (suite)

Risque de liquidité (suite)

Les principales exigences en matière de liquidité de la FPI proviennent des besoins de fonds de roulement courants, du service de la dette et des obligations de remboursement de la dette, des dépenses d'investissement et de location engagées à l'égard d'immeubles existants, des acquisitions d'immeubles et des distributions aux porteurs de parts. Tous les besoins de liquidités susmentionnés, excepté les obligations de remboursement de la dette à l'échéance et les acquisitions d'immeubles, sont généralement financés à même les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles. Les obligations de remboursement de la dette sont généralement financées au moyen du refinancement de la dette connexe alors que les acquisitions d'immeubles sont généralement financées au moyen de l'émission de capitaux propres et de l'obtention de financement par emprunt pour l'immeuble connexe.

La situation financière et les résultats opérationnels de la FPI seraient défavorablement touchés si la FPI était incapable d'obtenir du financement et du refinancement ou du financement et du refinancement économiquement avantageux, ou si elle était incapable de combler ses autres besoins de liquidités à partir des flux de trésorerie opérationnels courants.

Le tableau qui suit présente les flux de trésorerie contractuels de la FPI.

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	2012	2013	2014	2015	2016	Par la suite
Emprunts hypothécaires	32 523 340 \$	36 392 660 \$	9 205 061 \$	4 847 816 \$	1 289 482 \$	1 289 482 \$	19 760 819 \$	- \$
Créditeurs et charges à payer	1 316 940	1 316 940	1 316 940	-	-	-	-	-
Distributions à verser	75 778	75 778	75 778	-	-	-	-	-
Total	33 916 058 \$	37 785 378 \$	10 597 779 \$	4 847 816 \$	1 289 482 \$	1 289 482 \$	19 760 819 \$	- \$

Risque de taux d'intérêt

La majeure partie de la dette de la FPI porte intérêt à des taux fixes et les échéances sont étalées sur un certain nombre d'années de manière à atténuer l'exposition aux variations des taux d'intérêt et les risques liés au financement. Au 31 décembre 2011, une tranche d'environ 2 330 000 \$ (1 375 000 \$ au 31 décembre 2010) de la dette de la FPI est financée à taux variable, ce qui expose la FPI au risque de taux d'intérêt sur cette dette. La sensibilité à une variation de plus ou moins 1 % du taux d'intérêt aurait une incidence sur la perte nette et le résultat global d'environ 23 300 \$ par année, toutes les autres variables demeurant constantes.

Hierarchie des justes valeurs

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.

Les notes afférentes aux états financiers consolidés en font partie intégrante.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

20. Facteurs de risque (suite)

Hiérarchie des justes valeurs (suite)

Le tableau qui suit fait état du classement des instruments financiers de la FPI dans la hiérarchie des justes valeurs au 31 décembre 2011 :

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Trésorerie	1 700 067 \$	- \$	- \$	1 700 067 \$
Passif au titre des bons de souscription	- \$	2 474 543 \$	- \$	2 474 543 \$
Passif au titre des parts de société en commandite de catégorie B	960 625 \$	- \$	- \$	960 625 \$
Passif au titre du régime de parts différées	287 517 \$	- \$	- \$	287 517 \$

21. Événements postérieurs à la date de clôture

- a) Après le 31 décembre 2011, la FPI a déclaré des distributions de 75 777 \$ pour les parts de fiducie et de 3 379 \$ pour les parts de société en commandite de catégorie B (0,0051 \$ par part de fiducie et par part de société en commandite de catégorie B) pour chacun des mois suivants : janvier, février et mars 2012. Pour le mois d'avril, la FPI a déclaré des distributions de 79 254 \$ pour les parts de fiducie et de 3 534 \$ pour les parts de société en commandite de catégorie B (0,005334 \$ par part de fiducie et par part de société en commandite de catégorie B).
- b) 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 ») pour quelque 10,6 millions de dollars. Une tranche du prix d'achat d'approximativement 7,8 millions de dollars était constituée d'emprunts hypothécaires pris en charge pour le portefeuille 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.
- c) Le 31 janvier 2012, la FPI a annoncé une augmentation de 5 % de son taux de distribution, le portant à 0,005334 \$ la part avec prise d'effet le 1^{er} avril 2012, aux porteurs de parts inscrits le 30 avril 2012.
- d) 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 %.
- e) Le 12 mars 2012, la FPI a annoncé l'émission 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. Les droits ont expiré le 24 avril 2012 et les investisseurs ont souscrit 3 880 212 parts pour un produit brut de 4 462 244 \$ avant les frais.
- f) Le 6 avril 2012, la FPI a conclu une entente visant l'acquisition d'un immeuble de bureaux médicaux d'une superficie de 25 000 pieds carrés à Port Hope, en Ontario, pour environ 7,5 millions de dollars, l'entente étant assujettie aux ajustements de clôture habituels. Les locataires de l'immeuble sont constitués de médecins praticiens, d'une pharmacie, d'un laboratoire ainsi que des installations de radiographie et l'immeuble est entièrement loué. Le taux de capitalisation sur la transaction est de 8,03 %. L'achat devrait être conclu le 1^{er} mai 2012 et est assujetti aux ajustements de clôture habituels.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

21. Événements postérieurs à la date de clôture (suite)

- g) Le 16 avril 2012, la FPI a annoncé qu'elle avait conclu une convention définitive avec NorthWest Value Partners Inc. (« NorthWest ») aux termes de laquelle NorthWest offrira d'acheter la totalité des parts en circulation de la FPI au prix de 2,05 \$ la part (l'« offre »). Le prix de l'offre pourra être ajusté en fonction de la dilution pouvant découler de l'émission de parts additionnelles conformément au placement de droits mentionné ci-dessus. L'offre est subordonnée à plusieurs conditions, notamment l'acceptation de l'offre par les porteurs d'au moins 66 2/3 % des parts en circulation.

22. Transition aux IFRS

Aperçu

Les présents états financiers consolidés audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 sont les premiers états financiers présentés par la FPI conformément aux IFRS, et ils sont accompagnés de chiffres comparatifs.

Première application des IFRS

L'adoption des IFRS exige l'application de la norme IFRS 1, qui fournit des directives sur la première application des IFRS par une entité. L'IFRS 1 exige généralement l'application rétrospective des normes IFRS en vigueur à la clôture de la première période annuelle de présentation de l'information financière d'une entité selon les IFRS. Toutefois, l'IFRS 1 permet également certaines exemptions facultatives et certaines exceptions obligatoires à cette application rétrospective.

La FPI a choisi d'appliquer dans l'établissement de son bilan d'ouverture consolidé en IFRS au 1^{er} janvier 2010 (la date de transition) les exemptions facultatives suivantes :

- L'application de l'IFRS 2, *Paiement fondé sur des actions*, uniquement aux instruments réglés en actions qui n'ont pas été acquis à la date de transition et aux instruments réglés en trésorerie dont le passif a été éteint à la date de transition.
- L'application de l'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*, de façon prospective à partir de la date de transition, pour ainsi éviter de retraiter les regroupements d'entreprises qui ont eu lieu avant la date de transition.
- La comptabilisation de certains passifs financiers existants en tant que passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net, à la date de transition.

L'IFRS 1 ne permet pas que des estimations qui ont été faites précédemment soient modifiées. Les estimations utilisées dans l'établissement des états de la situation financière d'ouverture en IFRS de la FPI, ainsi que d'autres informations comparatives retraitées afin de les rendre conformes aux IFRS, sont cohérentes avec les estimations faites précédemment selon les PCGR canadiens.

Changements de méthodes comptables

L'adoption des IFRS s'est traduite par des changements de méthodes comptables par rapport aux plus récents états financiers annuels présentés selon les PCGR canadiens. Les méthodes comptables ont été modifiées afin d'être cohérentes avec les IFRS, qui devraient être en vigueur le 31 décembre 2011.

Voici un sommaire des changements importants apportés aux méthodes comptables de la FPI à l'adoption des IFRS, et leurs effets sur les états consolidés de la situation financière de la FPI.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011

Audité (en dollars canadiens)

22. Transition aux IFRS (suite)

Changements de méthodes comptables (suite)

Immeubles de placement

Selon les IFRS, les immeubles de placement sont des immeubles détenus pour en tirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux. Les immeubles de placement comprennent tous les immeubles classés auparavant comme immeubles productifs de revenus.

Selon les PCGR canadiens, la FPI évaluait ses immeubles de placement au coût et comptabilisait divers actifs et passifs corporels et incorporels liés à l'immeuble de placement. Les IFRS permettent de faire le choix de la méthode comptable pour les immeubles de placement, soit le modèle de la juste valeur ou le modèle du coût. Le modèle du coût correspond de manière générale aux PCGR canadiens.

À l'adoption des IFRS, la FPI a décidé d'adopter le modèle de la juste valeur pour ses immeubles de placement. Selon ce modèle, les immeubles de placement sont initialement comptabilisés au coût et ensuite réévalués à leur juste valeur chaque date de clôture et les variations sont comptabilisées dans le compte de résultat et état du résultat global. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

La FPI ne détenait aucun immeuble de placement au 1^{er} janvier 2010 et, à ce titre, ce changement de méthode comptable n'a eu aucune incidence à la date de transition. Après la date de transition, le changement de méthode comptable a entraîné des changements importants aux valeurs comptabilisées des immeubles de placement. Les justes valeurs estimées des immeubles de placement pour les périodes qui figurent dans les présents états financiers consolidés ont été déterminées en fonction de modèles d'évaluation internes qui tiennent compte des indications du marché disponibles.

Parts de société en commandite de catégorie B

Aux termes des PCGR canadiens, les parts de société en commandite de catégorie B étaient classées dans les capitaux propres. Les parts de société en commandite de catégorie B sont échangeables à vue contre des parts de fiducie, lesquelles constituent à leur tour des instruments financiers remboursables au gré du porteur. Par conséquent, aux termes des IFRS, les parts de société en commandite de catégorie B sont classées dans les passifs.

Les parts de société en commandite de catégorie B ont été émises le 24 décembre 2010. Par suite du changement de méthode comptable, la valeur comptable des parts de société en commandite de catégorie B, soit 993 750 \$, a été portée en réduction des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts au 31 décembre 2010. Les parts de société en commandite de catégorie B ont été comptabilisées à titre de passif à leur juste valeur, soit 1 325 000 \$, les écarts étant portés en réduction des capitaux propres attribuables aux porteurs.

Les distributions versées sur les parts de société en commandite de catégorie B sont comprises dans les charges financières.

Options incitatives sur parts

Les attributions d'options incitatives sur parts sont réglées en parts de fiducie de la FPI. Aux termes des PCGR canadiens, celles-ci étaient considérées comme des instruments réglés en trésorerie et étaient comptabilisées dans les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts. Étant donné que les parts de fiducie sont remboursables, les options incitatives sur parts sont considérées comme des instruments réglés en trésorerie aux termes des IFRS et sont classées à titre de passif. Le passif est réévalué à la juste valeur chaque date de clôture; les variations sont constatées dans l'état du résultat global.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011

Audité (en dollars canadiens)

22. Transition aux IFRS (suite)

Changements de méthodes comptables (suite)

Options incitatives sur parts (suite)

Avec prise d'effet le 24 décembre 2010, chaque tranche de 10 actions de la société émises a été transférée à la FPI contre une part de la FPI, ce qui met fin dans les faits à la conversion de la société en fiducie de placement immobilier. En raison du changement de méthode comptable effectué pour les options incitatives sur parts, la valeur comptable des options incitatives sur parts dans le surplus d'apport au 24 décembre 2010 a été éliminée et le passif au titre de la rémunération fondée sur des parts a été comptabilisé à sa juste valeur estimée de 195 476 \$. L'écart entre la valeur comptable des options incitatives sur parts dans les capitaux propres selon les PCGR canadiens et la juste valeur estimée du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts selon les IFRS au 24 décembre 2010 a été porté en réduction des capitaux propres attribuables aux porteurs.

Bons de souscription

Selon les PCGR canadiens, les bons de souscription étaient classés dans les capitaux propres. Les bons de souscription sont échangeables contre des parts de fiducie, lesquelles sont des instruments financiers remboursables au gré du porteur. Par conséquent, les bons de souscription sont considérés comme des instruments dérivés classés à titre de passifs. Le passif au titre des bons de souscription est réévalué à la juste valeur chaque date de clôture et les variations sont comptabilisées dans l'état du résultat global.

Avec prise d'effet le 24 décembre 2010, chaque tranche de 10 actions de la société émises a été transférée à la FPI contre une part de la FPI, ce qui met fin dans les faits à la conversion de la société en fiducie de placement immobilier. Par suite du changement de méthode comptable pour les bons de souscription, la valeur comptable des bons de souscription dans le surplus d'apport au 24 décembre 2010 a été éliminée et le passif au titre des bons de souscription a été comptabilisé à sa juste valeur estimée de 6 733 837 \$. L'écart entre la valeur comptable des bons de souscription dans les capitaux propres selon les PCGR canadiens et la juste valeur estimée des bons de souscription selon les IFRS au 24 décembre 2010 a été porté en réduction des capitaux propres attribuables aux porteurs.

Actifs et passifs incorporels

Selon les PCGR canadiens, au moment de l'acquisition d'immeubles de placement, une partie du prix d'achat est attribuée aux actifs et passifs incorporels liés aux baux en vigueur dont les loyers sont supérieurs ou inférieurs au prix du marché. Selon les IFRS, ces actifs et passifs incorporels ne sont pas comptabilisés en tant qu'actifs et passifs distincts. Au lieu de cela, ils sont pris en compte dans la valeur comptable des immeubles de placement.

La FPI ne détenait aucun immeuble de placement au 1^{er} janvier 2010 et, à ce titre, ce changement de méthode comptable n'a eu aucune incidence à la date de transition. Après la date de transition, le changement de méthode comptable a entraîné l'élimination des actifs et passifs incorporels comptabilisés selon les PCGR canadiens. Au 31 décembre 2010, ce changement a entraîné l'élimination de la valeur comptable des actifs incorporels (263 139)\$ et des passifs incorporels (240 160)\$, ainsi qu'une diminution nette correspondante des immeubles de placement avant leur réévaluation à la juste valeur.

Résultat par part

Selon les PCGR canadiens, le nombre de parts de fiducie pris en compte dans le calcul du bénéfice (de la perte) net(te) de base et dilué(e) par action comprenait toutes les parts de société en commandite de catégorie B étant donné qu'elles étaient classées dans les capitaux propres. Le nombre de parts de fiducie pris en compte dans le calcul du bénéfice net dilué par action comprenait les parts contre lesquelles les bons de souscription pouvaient être échangés.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

22. Transition aux IFRS (suite)

Changements de méthodes comptables (suite)

Résultat par part (suite)

Par suite du changement de méthode comptable visant à classer dans le passif les parts de société en commandite de catégorie B et les bons de souscription, ces deux derniers pourraient ne pas être considérés comme des capitaux propres aux fins du calcul du résultat net par part. En outre, bien que les parts de fiducie répondent aux critères pour être classées dans les capitaux propres, elles sont définies comme un passif et ne sont par conséquent pas considérées comme des capitaux propres aux fins du calcul du résultat net par part. En conséquence, la FPI a choisi de ne pas présenter d'information sur le résultat net par action.

Rapprochements des PCGR canadiens et des IFRS

Les tableaux suivants présentent un rapprochement des PCGR canadiens et des IFRS en ce qui a trait aux capitaux propres attribuables aux porteurs de parts et au résultat global pour les périodes indiquées :

	Note	31 décembre 2010	1 ^{er} janvier 2010
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts selon les PCGR canadiens		26 005 150 \$	143 673 \$
Contrepassation de l'amortissement cumulé sur les actifs et passifs incorporels	i)	(20 462)	-
Contrepassation de l'amortissement cumulé sur les immeubles de placement	ii)	90 136	-
Réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	iii)	(108 067)	-
Comptabilisation du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts	iv)	(195 476)	-
Comptabilisation du passif au titre des parts de société en commandite de catégorie B	v)	(1 325 000)	-
Comptabilisation du passif au titre des bons de souscription	vi)	(6 733 837)	-
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts selon les IFRS		17 712 444 \$	143 673 \$

	Note	Exercice clos le 31 décembre 2010
Résultat global selon les PCGR canadiens		(1 112 640) \$
Contrepassation de l'amortissement cumulé sur les actifs et passifs incorporels	i)	(20 462)
Contrepassation de l'amortissement sur les immeubles de placement	ii)	90 136
Réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	iii)	(108 067)
Résultat global selon les IFRS		(1 151 033) \$

- i) Incidence de la contrepassation de l'amortissement des actifs et passifs incorporels auparavant comptabilisé selon les PCGR du Canada. Ces actifs et passifs incorporels ne sont pas comptabilisés aux termes des IFRS.
- ii) Incidence de la contrepassation de l'amortissement des immeubles de placement auparavant comptabilisé selon les PCGR du Canada. Selon les IFRS, les immeubles de placement sont réévalués à la juste valeur et non pas amortis.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

22. Transition aux IFRS (suite)

Rapprochements des PCGR canadiens et des IFRS (suite)

- iii) Incidence du changement de méthode comptable visant la réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur estimée chaque date de clôture. Aucun changement important n'a été apporté à la juste valeur des immeubles de placement pour le trimestre et le semestre clos le 31 décembre 2010.
- iv) Incidence du changement de méthode comptable visant la classification des options incitatives sur parts à titre de passif et la réévaluation de celles-ci à la juste valeur chaque date de clôture.
- v) Incidence du changement de méthode comptable visant la classification des parts de société en commandite de catégorie B à titre de passif et la réévaluation de celles-ci à la juste valeur chaque date de clôture.
- vi) Incidence du changement de méthode comptable visant la classification des bons de souscription à titre de passif et la réévaluation de ceux-ci à la juste valeur chaque date de clôture.

Le passage aux IFRS n'a pas eu d'incidence significative sur les tableaux consolidés des flux de trésorerie.

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

22. Transition aux IFRS (suite)

Rapprochements des PCGR canadiens et des IFRS (suite)

Le tableau suivant présente un rapprochement des PCGR canadiens et des IFRS en ce qui a trait au bilan consolidé au 31 décembre 2010. Les ajustements selon les IFRS font référence aux notes explicatives ci-dessus.

	Note	31 décembre 2010 (PCGR canadiens)	Ajustements selon les IFRS	31 décembre 2010 (IFRS)
Actifs				
Immeubles de placement	i), ii), iii)	44 691 734 \$	(15 414) \$	44 676 320 \$
Immobilisations incorporelles	i)	263 139	(263 139)	-
Charges payées d'avance et acomptes		24 852	-	24 852
Autres débiteurs		165 687	-	165 687
Trésorerie		1 188 992	-	1 188 992
Placements		400 000	-	400 000
Total des actifs		46 734 404 \$	(278 553) \$	46 455 851 \$
Passifs				
Emprunts hypothécaires		18 874 856 \$	- \$	18 874 856 \$
Créditeurs et charges à payer		1 599 380	634	1 600 014
Distributions à verser		14 858	(634)	14 224
Passifs incorporels	i)	240 160	(240 160)	-
Passif au titre de la rémunération fondée sur des parts	iv)	-	195 476	195 476
Passif au titre des bons de souscription	vi)	-	6 733 837	6 733 837
Passif au titre des parts de société en commandite de catégorie B	v)	-	1 325 000	1 325 000
Total des passifs		20 729 254	8 014 153	28 743 407
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts				
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		26 005 150	(8 292 706)	17 712 444
		46 734 404 \$	(278 553) \$	46 455 851 \$

GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011
Audité (en dollars canadiens)

22. Transition aux IFRS (suite)

Rapprochement des PCGR canadiens et des IFRS en ce qui a trait au tableau des flux de trésorerie

Conformément à la méthode comptable retenue par la FPI aux termes de l'IAS 7, *Tableau des flux de trésorerie*, les intérêts reçus et payés sont désormais présentés dans le tableau des flux de trésorerie, tandis qu'ils étaient présentés antérieurement en tant qu'informations complémentaires. Les charges d'intérêt sont réintégrées dans les activités opérationnelles et les intérêts payés sont déduits des activités opérationnelles. Il n'y a pas d'autre différence significative entre les tableaux des flux de trésorerie présentés selon les IFRS et les états des flux de trésorerie présentés selon les anciens PCGR canadiens.