



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

**RAPPORT DE GESTION**

**pour l'exercice clos**

**le 31 décembre 2011**

# **RAPPORT DE GESTION**

## **TABLE DES MATIÈRES**

AVERTISSEMENT CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS

PARTIE I – APERÇU ET FAITS SAILLANTS FINANCIERS

PARTIE II – ÉVALUATION DE LA PERFORMANCE

PARTIE III – FAITS NOUVEAUX

PARTIE IV – RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

PARTIE V – RISQUES ET INCERTITUDES

PARTIE VI – MÉTHODES ET ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Le présent rapport de gestion de GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust (« **FPI GT Canada Medical Properties** » ou la « **FPI** ») doit être lu en parallèle avec les états financiers consolidés audités et les notes y afférentes pour l'exercice clos le 31 décembre 2011. Tous les montants sont en dollars canadiens, sauf indication contraire. Il doit également être lu à la lumière des états financiers consolidés audités de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, dressés selon les normes internationales d'information financière (« **IFRS** »). Le présent rapport de gestion est en date du 24 avril 2012, sauf indication contraire. D'autres informations concernant la FPI, notamment ses documents d'information continue dont les autorités de réglementation des valeurs mobilières exigent le dépôt sur le Système électronique de données, d'analyse et de recherche (« **SEDAR** »), peuvent être consultés par voie électronique sur le site Web [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

Les IFRS remplacent les PCGR canadiens pour les entreprises ayant une obligation publique de rendre des comptes, y compris la FPI, pour les états financiers intermédiaires et annuels des exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Par conséquent, les états financiers consolidés audités ci-joints pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 ont été dressés conformément aux IFRS. La transition aux IFRS a nécessité le retraitement des informations financières de l'exercice 2010 de la FPI qui étaient conformes aux PCGR canadiens afin que les informations comparatives de l'exercice 2010 soient présentées dans les états financiers et le rapport de gestion selon les IFRS. Les informations financières des périodes antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2010 n'ont pas été retraitées. Aux fins du présent rapport de gestion, le terme « PCGR canadiens » se rapporte aux principes comptables généralement reconnus du Canada utilisés par la FPI avant l'adoption des IFRS.

Pour obtenir une analyse des IFRS et de leur incidence sur les états financiers de la FPI, le lecteur peut consulter la rubrique intitulée « Changements de méthodes comptables » plus loin et la note 20 afférente aux états financiers consolidés audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2011.

## **AVERTISSEMENT CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS**

Le présent rapport de gestion peut contenir des énoncés prospectifs et de l'information prospective au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Les énoncés prospectifs comprennent, notamment, des énoncés concernant les objectifs de la FPI et les stratégies visant à atteindre ces objectifs, ainsi que les opinions, les plans, les estimations et les intentions de la direction, et des informations similaires concernant des événements, résultats, circonstances ou rendements futurs prévus ou des attentes qui ne correspondent pas à des faits historiques. En général, on reconnaît les énoncés prospectifs à l'emploi de termes tels que « perspective », « objectif », « pourrait », « peut », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « estimer », « prévoir », « croire », « proposer », « devrait », « planifier », « continuer », ou d'autres expressions similaires suggérant des résultats ou des événements à venir. Ces énoncés prospectifs traduisent les opinions actuelles de la direction et reposent sur les renseignements dont elle dispose pour le moment. Les énoncés prospectifs sont assujettis à des risques et à des incertitudes qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent considérablement de ceux envisagés dans ces énoncés. Des exemples de ces énoncés comprennent l'intention de réaliser des financements, des acquisitions ou des placements futurs. Parmi les facteurs qui pourraient causer ces différences figurent la capacité de la FPI à obtenir le financement nécessaire et le respect des conditions aux termes de toute entente d'acquisition finale visant l'achat d'immeubles futurs. Cette énumération ne couvre pas tous les facteurs susceptibles d'influer sur les énoncés prospectifs de la FPI. Ces facteurs et d'autres facteurs doivent être examinés attentivement et le lecteur ne doit pas se fier indûment aux énoncés prospectifs de la FPI.

Étant donné ce qui précède et d'autres facteurs, ces résultats, niveaux d'activité et réalisations futurs ne peuvent être garantis, et personne, y compris la FPI, ne peut être tenu responsable de l'exactitude et de l'exhaustivité de ces énoncés prospectifs. Les facteurs sous-jacents aux attentes actuelles sont dynamiques et sujets à changement. Rien ne garantit que les résultats réels correspondront aux énoncés prospectifs figurant dans le présent rapport de gestion même si, de l'avis de la direction, ceux-ci sont fondés sur des hypothèses raisonnables. Certains énoncés figurant dans le présent rapport de gestion peuvent être considérés comme des « perspectives financières » au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables, et ces perspectives financières peuvent ne pas être appropriées à des fins autres que celles du présent rapport de gestion. Tous les énoncés prospectifs qui figurent dans le présent rapport de gestion sont donnés sous réserve des présentes mises en garde. Sauf exigence expresse de la législation applicable, la FPI ne s'engage aucunement à mettre à jour publiquement les énoncés prospectifs, que ce soit par suite de nouvelles informations, d'événements futurs ou d'autres facteurs.

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

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

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

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

autorités de réglementation en valeurs mobilières, notamment le prospectus déposé le plus récemment et daté du 17 décembre 2010 (le « **prospectus** ») et que l'on peut consulter sur le site Internet de SEDAR.

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

### **APERÇU**

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société qui a été établie aux termes de la déclaration de fiducie sous le régime des lois de la province d'Ontario.

Le 12 mars 2010, GT Canada Medical Properties Inc. (« **GTC Inc.** »), la société qui précède la FPI, a acquis un immeuble de bureaux médicaux situé à Hamilton, en Ontario (l'« **immeuble Hamilton** ») dans le cadre de la transaction admissible (la « **transaction admissible** ») aux termes des politiques de la Bourse de croissance TSX.

Le 19 octobre 2010, GTC Inc. a approuvé la conversion (la « **conversion** ») de GTC Inc. en fiducie de placement immobilier qui, de l'avis de la direction, respecte les règles relatives aux EIPD (comme l'explique la rubrique intitulée « Imposition » dans la partie V plus loin).

Le 24 décembre 2010, la FPI a mené à terme ce qui suit :

- le placement public (le « **placement** ») de titres de capitaux propres pour un produit brut global de 25 550 000 \$;
- l'acquisition (l'« **acquisition** ») d'un portefeuille contenant cinq immeubles de bureaux médicaux, y compris un immeuble en grande partie préléué et en cours de construction, pour un prix d'achat de 39 950 000 \$ (sous réserve d'un ajustement de prix);
- la conversion de GTC Inc. en FPI.

Aux termes du placement, la FPI a émis 12 775 000 parts de placement (les « **parts de placement** ») au prix de 2,00 \$ la part de placement. Chaque part de placement est constituée d'une part de fiducie de la FPI (individuellement, une « **part** » et collectivement, les « **parts** ») et d'un demi-bon de souscription de parts (chaque bon de souscription de parts entier étant désigné comme un « **bon de souscription** »). Chaque bon de souscription permettra à son porteur d'acheter une part au prix de 2,25 \$ chacune à quelque moment que ce soit avant 17 h (heure de Toronto) le 24 décembre 2012.

La FPI a utilisé environ 23,2 millions de dollars du produit net tiré du placement pour financer la fraction en espèces du prix d'achat payable aux termes de l'acquisition et les dépenses connexes. Le reste du produit tiré du placement a été affecté aux fins du fonds de roulement. La fraction non monétaire du prix d'achat de l'acquisition comprenait 662 500 parts, composée chacune d'une part de société en commandite de catégorie B (les « **parts de société en commandite de catégorie B** ») de GT Canada Operating Partnership (I) L.P. (« **Operating Partnership** »), une filiale de la FPI, et d'un demi-bon de souscription. Chaque part de société en commandite de catégorie B est échangeable contre une part, à raison de une pour une.

La conversion a pris effet immédiatement après la réalisation du placement et de l'acquisition. Dans le cadre de la conversion, les actions en circulation du capital de GTC Inc. ont été échangées contre des parts, à raison de dix actions ordinaires pour chaque part. Aux fins de la présentation de certaines informations financières, le présent rapport de gestion suppose que la conversion (et la consolidation qui l'accompagne) était achevée au début de la période financière applicable.

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

La FPI se concentre sur l'atteinte de son but, soit devenir un important propriétaire d'immeubles de bureaux médicaux à travers le Canada grâce à un rigoureux programme d'acquisition, d'aménagement et de gestion visant à créer un portefeuille d'immeubles diversifié sur le plan géographique qui générera des revenus locatifs stables et croissants ainsi que des possibilités de valoriser le capital.

## FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

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

	<u>Au 31 décembre 2011</u>	<u>Au 31 décembre 2010</u>
	(non audité)	(non audité)
<b>Sommaire de l'information opérationnelle</b>		
Nombre d'immeubles <sup>1)</sup>	8	6
Superficie locative brute <sup>1)</sup>	210 000	170 200
Taux d'occupation	96,0 %	96,0 %
<b>Sommaire de l'information financière</b>		
Valeur comptable brute <sup>2)</sup>	63 709 964 \$	46 455 851 \$
Dette	2 398 102 \$	8 874 856 \$
Ratio dette/valeur comptable brute	50,9 %	40,6 %
Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré	4,87 %	5,51 %
Parts en circulation – de base et dilué <sup>3)</sup>	15 520 847	15 520 847

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

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

3) Aux termes des IFRS, les parts de société en commandite de catégorie B sont traitées à titre de passifs financiers plutôt qu'à titre de capitaux propres. Conformément aux IFRS, la FPI a choisi de présenter une mesure par part en fonction du résultat par action ajusté de base et dilué qui comprend les parts de société en commandite de catégorie B dans le nombre de base et dilué de parts en circulation/nombre moyen pondéré de parts en circulation. Par conséquent, le nombre de base et dilué ajusté de parts en circulation et le nombre moyen pondéré de base et dilué ajusté de parts en circulation comprennent respectivement 662 500 parts de société en commandite de catégorie B en circulation.

<b>Sommaire de l'information financière</b> (en dollars, sauf les montants par part)	<b>Trimestre clos le 31 décembre 2011</b>	<b>Trimestre clos le 31 décembre 2010</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2011</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2010</b>
	(non audité)	(non audité)	(non audité)	(non audité)
BEN <sup>1)</sup>	992 481	103 275	3 493 884	275 928
FPE <sup>1)</sup>	(17 232)	(271 727)	621 767	(1 042 966)
Par part – de base et dilués <sup>1), 2)</sup>	(0,001)	(0,088)	0,040	(0,505)
FPEA <sup>1)</sup>	317 313	(285 666)	568 362	(1 075 867)
Par part – de base et dilués <sup>1), 2)</sup>	0,020	(0,092)	0,037	(0,521)
Bénéfice net (perte nette)	60 314	(379 794)	9 339 759	(1 151 033)
Par part – de base et dilués <sup>2)</sup>	0,004	(0,122)	0,602	(0,557)
Distributions <sup>3)</sup>	237 469	14 858	950 539	14 858
Par part – de base et dilués <sup>2), 3)</sup>	0,015	0,005	0,061	0,007
Nombre moyen pondéré ajusté de parts en circulation pour la période				
De base et dilués <sup>4)</sup>	15 520 847	3 102 995	15 520 847	2 066 388

- 1) Le bénéfice d'exploitation net (« BEN »), les fonds provenant de l'exploitation (« FPE ») et les fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA ») sont des mesures financières non conformes aux IFRS largement utilisées dans le secteur de l'immobilier. Pour en savoir davantage, se reporter à la partie II – Évaluation de la performance.
- 2) Les calculs par part sont basés sur le nombre moyen pondéré de parts en circulation pour la période, y compris les parts de société en commandite de catégorie B.
- 3) Représente les distributions aux porteurs de parts et aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B selon la méthode de la comptabilité d'exercice. Les distributions sont payables à la fin de la période au cours de laquelle elles sont déclarées par le conseil des fiduciaires et sont versées aux environs du 15<sup>e</sup> jour du mois suivant.
- 4) Le 24 décembre 2010, la société GT Canada Medical Properties Inc. a été convertie en fiducie de placement immobilier GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust. À la suite de cette conversion, la totalité des actions, options et bons de souscription émis en faveur de GT Canada Medical Properties Inc. ont été échangés contre des parts, options ou bons de souscription visant l'achat de parts de GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust à raison de 10 actions pour une part. Le tableau ci-dessus contient les parts après la conversion pour toutes les périodes.

## PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2011, la FPI détenait huit immeubles de bureaux médicaux en Ontario comme suit :

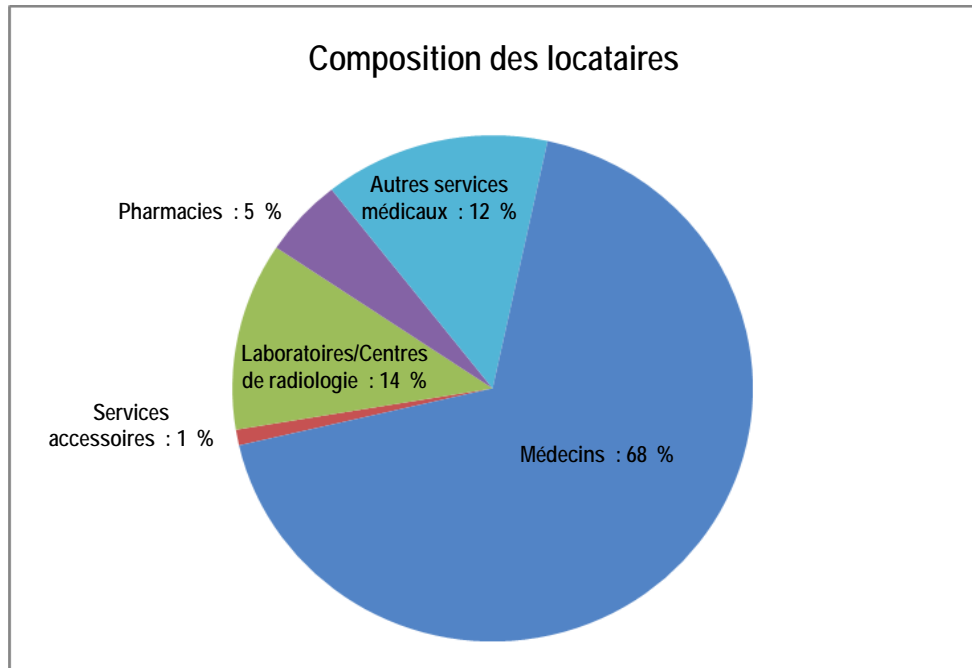
Immeuble	Date d'acquisition	Année de construction / d'agrandissement	Superficie approximative (en pieds carrés)	Nombre de locataires	Taux d'occupation
83 Dawson Road, Guelph, Ontario	24 déc. 2010	1991 / 2008	32 400	13	94 %
89 Dawson Road, Guelph, Ontario <sup>1)</sup>	24 déc. 2010	2011	25 000	7	100 %
631 Queenston Road, Hamilton, Ontario	12 mars 2010	1992	15 600	16	100 %
240 Penetanguishene, Midland, Ontario	21 sept. 2011	1986	24 000	22	100 %
100 Colborne, Orillia, Ontario	6 déc. 2011	1982	20 800	17	100 %
65 Larch Street, Sudbury, Ontario	24 déc. 2010	1981 / 1990	52 200	34	93 %
570 King Street, Welland, Ontario	24 déc. 2010	Milieu des années 60 / 1989	12 200	12	86 %
220 Dundas Street West, Whitby, Ontario	24 déc. 2010	1987	27 800	23	100 %
<b>Totaux</b>			<b>210 000</b>	<b>144</b>	<b>96 %<sup>2)</sup></b>

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



## Profil locatif

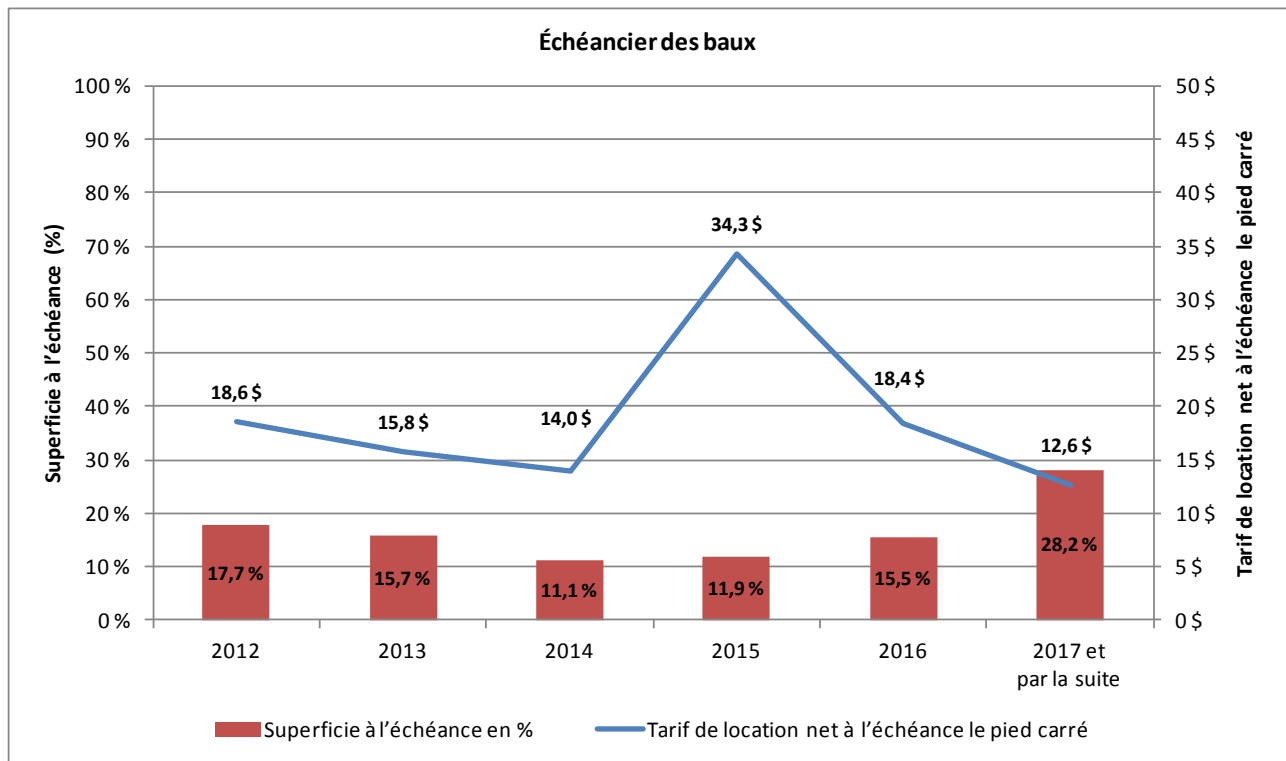
La composition des locataires des immeubles au 31 décembre 2011, compte non tenu des baux principaux, s'établit comme suit :



## Profil locatif

À l'heure actuelle, le tarif de location net en vigueur s'élève en moyenne à 16,71 \$ le pied carré.

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



## Activité de location et taux d'occupation

Il n'y a eu aucune activité de location ou modification du taux d'occupation importante pour l'exercice clos le 31 décembre 2011.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **PRINCIPAUX INDUCTEURS DE PERFORMANCE**

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

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

### **PARTIE III – FAITS NOUVEAUX**

La FPI a effectué des distributions de 0,0061 \$ par part aux porteurs de parts en février 2011 et de 0,0051 \$ par part chacun des mois suivants en 2011.

Le 20 avril 2011, la FPI a annoncé qu'elle avait conclu une facilité de crédit d'un montant de 5 655 000 \$ en vue d'y effectuer des prélèvements aux fins de l'acquisition d'immeubles et du fonds de roulement. L'encours de la facilité de crédit porte intérêt à un taux correspondant au taux préférentiel du prêteur majoré de 200 points de base. La facilité de crédit a une durée initiale de deux ans et est garantie par un emprunt hypothécaire de premier rang grevant l'immeuble situé au 89 Dawson Road, à Guelph en Ontario. La FPI ne pouvait disposer de la facilité de crédit avant l'achèvement quasi complet de l'immeuble situé au 89 Dawson Road, Guelph, Ontario. Le stade d'achèvement quasi complet a été atteint et annoncé le 6 juin 2011.

Le 20 avril 2011, la FPI a également annoncé qu'elle avait terminé le refinancement pour un montant brut de 17 345 000 \$ de quatre de ses immeubles, qui ont généré un produit additionnel net de 4 157 726 \$ affecté aux fins générales de la fiducie. Dans le cadre du refinancement, les dispositions d'emprunt hypothécaires ont été renouvelées à cinq ans pour trois des immeubles et l'amortissement sur les emprunts hypothécaires a été 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 de 5,51 % à 5,13 %.

Le 21 avril 2011, la FPI a adopté un régime de parts différées (qui a été ultérieurement approuvé par les porteurs de parts à l'assemblée générale annuelle qui s'est tenue le 23 juin 2011) 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.

Le 6 juin 2011, la FPI a annoncé que le stade d'achèvement quasi complet du Guelph Medical Place 2, un nouvel immeuble de bureaux médicaux de 30 000 pieds carrés situé au 89 Dawson Road à Guelph, en Ontario, avait été certifié. Guelph Medical Place 2 fait partie d'un campus de médecine familiale qui comprend son immeuble sœur, le Guelph Medical Place 1 qui abrite l'équipe de médecine familiale de Guelph, l'une des plus importantes équipes de santé familiale en Ontario. L'acquisition du Guelph Medical Place 2 a eu lieu le 24 décembre 2010, alors que l'immeuble était en cours de construction et que 80 % de sa superficie était pré-louée, à un taux de capitalisation de 8,25 %.

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

Le 6 décembre 2011, la FPI a acquis un immeuble de bureaux médicaux de 21 000 pieds carrés situé à Orillia en Ontario pour un prix d'achat total de 7 092 827 \$, comprenant des coûts d'acquisition de 142 827 \$, auprès de Thornley Holdings Limited, une partie liée (se reporter à la note 5 intitulée « Immeubles de placement »). L'immeuble d'Orillia fait l'objet d'un bail principal à l'égard d'une superficie d'environ 4 000 pieds carrés et de l'aire de stationnement pour une période de trois ans. Thornley Holdings Limited, le vendeur, fournit le bail principal à la condition que CMD, une partie liée de la FPI et de Thornley Holdings Limited, demeure le gestionnaire de l'immeuble d'Orillia jusqu'à l'échéance du bail principal.

### *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.
- 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 0,0054 \$ la part avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> 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 un placement de droits visant l'acquisition d'un maximum de 3 880 212 parts de la FPI aux porteurs de parts inscrits le 30 mars 2012 au prix de 1,15 \$ la part. Les droits sont venus à échéance le 24 avril 2012 et les investisseurs ont souscrit 3 880 212 parts pour un produit de 4 462 244 \$, avant les coûts.
- f) 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.

### *Perspectives*

La FPI continue de chercher des occasions de croissance grâce à des acquisitions et poursuit de manière disciplinée l'établissement d'un portefeuille constitué exclusivement d'immeubles de bureaux médicaux majoritairement à l'intention des médecins et dont le taux d'occupation est élevé. La FPI verra son bénéfice d'exploitation net croître davantage au premier trimestre de 2012 en raison de l'acquisition de l'immeuble d'Orillia le 6 décembre 2011 et du portefeuille de trois immeubles le 6 janvier 2012.

## PARTIE IV – RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

La FPI a acquis son premier immeuble le 12 mars 2010. Le 24 décembre 2010, la FPI a réalisé l'acquisition de cinq immeubles additionnels, pour ensuite effectuer l'achat de deux autres immeubles, le premier le 21 septembre 2011 et le second le 6 décembre 2011. Par conséquent, les résultats opérationnels de 2010 reflètent essentiellement les résultats d'un seul immeuble alors que les résultats de 2011 correspondent principalement à six immeubles.

### BÉNÉFICE NET (PERTE NETTE)

Le tableau qui suit présente un sommaire des informations financières choisies tirées des comptes consolidés de résultat pour les trimestres et les exercices clos le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2010.

	Trimestres clos les		Exercices clos les	
	31 décembre 2011 (non audité)	31 décembre 2010 (non audité) (Retraités selon les IFRS)	31 décembre 2011 (non audité)	31 décembre 2010 (non audité) (Retraités selon les IFRS)
Résultat opérationnel net	992 481 \$	103 275 \$	3 493 884 \$	275 928 \$
Produits d'intérêts et autres	4 316	1 746	12 027	3 598
	<u>996 797</u>	<u>105 021</u>	<u>3 505 911</u>	<u>279 526</u>
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires	347 296	53 259	1 148 892	111 382
Charges générales et administratives	617 706	323 489	1 686 225	1 211 110
Charges financières	58 530	–	89 601	–
	<u>1 023 532</u>	<u>376 748</u>	<u>2 924 718</u>	<u>1 322 492</u>
Bénéfice (perte) avant les éléments suivants	(26 735)	(271 727)	581 193	(1 042 966)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur sur les immeubles de placement	81 777	(108 067)	4 047 578	(108 067)
Autres profits liés à la juste valeur	5 272	–	4 710 988	–
Bénéfice net (perte nette)	<u>60 314 \$</u>	<u>(379 794) \$</u>	<u>9 339 759 \$</u>	<u>(1 151 033) \$</u>

### Résultat opérationnel net

Le bénéfice d'exploitation net s'est établi à 992 481 \$ et à 3 493 884 \$ respectivement pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2011. Les hausses respectives de 889 206 \$ et de 3 217 956 \$ pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2011 en regard des périodes correspondantes de 2010 résultent essentiellement de l'acquisition des cinq immeubles en décembre 2010. Il n'y avait pas de bénéfice d'exploitation net comparable significatif pour les mêmes immeubles pour les périodes à l'étude.

### Produits d'intérêts et autres

Les produits d'intérêts et autres correspondent principalement aux produits d'intérêts gagnés sur un certificat de placement garanti qui est venu à échéance le 1<sup>er</sup> décembre 2011.

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

La majorité des emprunts garantis de la FPI sont à taux fixes. La FPI détenait un immeuble avec un emprunt hypothécaire pendant une partie de l'exercice clos le 31 décembre 2010, ce qui a fait en sorte que la FPI a engagé des charges d'intérêts minimales pendant cette période. Le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires garantis à taux fixe de la FPI s'élevait à 4,87 % au 31 décembre 2011.

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

Les charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires se sont élevées à 347 296 \$ et à 1 148 892 \$ respectivement pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2011. Les augmentations respectives de 294 037 \$ et de 1 037 510 \$ comparativement au trimestre et à l'exercice clos le 31 décembre 2010 découlent principalement de l'acquisition de cinq immeubles en décembre 2010.

### ***Charges générales et administratives***

Les charges générales et administratives se sont accrues de 294 217 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2011 pour atteindre 617 706 \$ contre 323 489 \$ pour la période comparable de 2010. L'accroissement reflète les hausses des montants comptabilisés pour les salaires et les primes de rendement en 2011 qui ont été en partie neutralisées par la baisse des honoraires professionnels et des coûts liés aux dépôts et aux organismes de réglementation comparativement aux honoraires et aux coûts engagés en décembre 2010 par suite de la conversion en FPI et de l'émission de capitaux propres.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, les charges générales et administratives ont augmenté de 475 115 \$ pour s'établir à 1 686 225 \$, en regard de 1 211 110 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2010. Les coûts salariaux ont progressé en 2011, traduisant l'accroissement des effectifs et des montants comptabilisés relativement à la rémunération incitative. Les honoraires professionnels ont été plus élevés en 2011 en raison du passage aux IFRS et de l'intensification des activités commerciales. Ces hausses de coûts ont été contrebalancées en partie par une diminution des coûts liés aux dépôts et aux organismes de réglementation par rapport à ceux engagés en décembre 2010 relativement à la conversion en FPI et à l'émission de capitaux propres.

### ***Charges financières***

Aux termes des IFRS, les distributions versées sur les parts de société en commandite de catégorie B sont traitées comme des charges financières. Les distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B sont équivalentes aux distributions déclarées sur les parts de la FPI. Au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la FPI a versé des distributions de 9 503 \$ et de 40 573 \$ respectivement sur les parts de société en commandite de catégorie B. Aucune distribution n'a été versée en 2010.



Les charges financières comprennent également l'amortissement des charges financières différées engagées pour obtenir du financement hypothécaire ou du financement par capitaux propres. Au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2011, l'amortissement des charges financières différées a respectivement totalisé 49 027 \$ et 49 027 \$. Il n'y a eu aucun amortissement des charges financières différées en 2010.

### ***Profit (perte) lié(e) à la juste valeur sur les immeubles de placement***

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

Au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la valeur des immeubles de placement s'est respectivement accrue de 81 777 \$ et de 4 155 645 \$ à la suite de la réévaluation des immeubles de placement, essentiellement en raison de la baisse des taux de capitalisation. Au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la juste valeur des immeubles de placement de la FPI a augmenté de 12 895 \$ et diminué de 144 985 \$ respectivement, par suite de l'incidence de l'amortissement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire.

Au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2010, la valeur des immeubles de placement est demeurée stable. La juste valeur a diminué de néant et de 108 067 \$ respectivement, par suite de l'incidence des loyers comptabilisés selon le mode linéaire.

### ***Autres profits liés à la juste valeur***

Les autres profits liés à la juste valeur sont composés des profits liés à la juste valeur des options sur parts du régime incitatif, des parts du régime de parts différées, des bons de souscription et des parts de société en commandite de catégorie B. Le total des autres profits liés à la juste valeur pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2011 a respectivement atteint 5 272 \$ et 4 710 988 \$. Les périodes correspondantes de l'exercice précédent n'affichent pas de tels profits ou de telles pertes.

Selon les IFRS, les options sur parts du régime incitatif sont comptabilisées à la juste valeur, estimée à l'aide du modèle d'évaluation des options de Black et Scholes. La valeur des options sur parts du régime incitatif a reculé, passant de 195 476 \$ au 31 décembre 2010 à 108 099 \$ au 31 décembre 2011, ce qui reflète la variation du cours des parts de la FPI depuis la date d'attribution des options.

Aux termes des IFRS, les parts du régime de parts différées sont présentées à la juste valeur. Les parts du régime de parts différées ont été émises pour la première fois en juin 2011 et leur juste valeur s'élevait à 218 496 \$. Au 31 décembre 2011, la valeur des parts du régime de parts différées en circulation s'établissait à 287 517 \$, ce qui reflète la variation du cours des parts de la FPI depuis la date d'attribution.

Conformément aux IFRS, le passif au titre des bons de souscription est inscrit à la juste valeur, estimée à l'aide du modèle d'évaluation des options de Black et Scholes. La valeur des bons de souscription, évaluée à 6 733 837 \$ au 31 décembre 2010 a baissé pour s'établir à 2 474 543 \$ au 31 décembre 2011.

Selon les IFRS, les parts de société en commandite de catégorie B sont comptabilisées à la juste valeur. Au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la valeur des 662 500 parts de société en commandite de catégorie B en circulation a diminué, passant de 2,00 \$ la part au 31 décembre 2010 à 1,45 \$ la part au 31 décembre 2011, ce qui reflète la variation du cours des parts de la FPI inscrites à la cote.

## RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

### *RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET*

La FPI a acquis son premier immeuble le 12 mars 2010. Le 24 décembre 2010, la FPI a réalisé l'acquisition de cinq immeubles additionnels, pour ensuite effectuer l'achat de deux autres immeubles, le premier le 21 septembre 2011 et le second le 6 décembre 2011. Par conséquent, les résultats opérationnels de 2010 reflètent essentiellement les résultats d'un seul immeuble alors que les résultats de 2011 correspondent principalement à six immeubles.

<i>(non audité)</i>	<b>Trimestre clos le 31 décembre 2011</b>	<b>Trimestre clos le 31 décembre 2010</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2011</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2010</b>
<b>Produits tirés des immeubles de placement</b>				
Loyers de base	826 044 \$	115 325 \$	3 011 751 \$	280 511 \$
Recouvrements des coûts opérationnels	633 675	104 217	2 207 153	255 068
Produits tirés des aires de stationnement et autres produits	237 293	12 770	800 856	12 770
	<u>1 697 012</u>	<u>232 312</u>	<u>6 019 760</u>	<u>548 349</u>
<b>Charges opérationnelles liées aux immeubles</b>				
Charges opérationnelles recouvrables	506 547	91 733	1 717 176	189 894
Impôts fonciers	203 266	32 199	662 332	77 388
Charges non recouvrables	(5 282)	5 105	146 368	5 139
	<u>704 531</u>	<u>129 037</u>	<u>2 525 876</u>	<u>272 421</u>
<b>Résultat opérationnel net</b>	<u><b>992 481 \$</b></u>	<u><b>103 275 \$</b></u>	<u><b>3 493 884 \$</b></u>	<u><b>275 928 \$</b></u>

### *Produits tirés des immeubles de placement*

#### *Loyers de base*

Les loyers de base se sont élevés à 826 044 \$ et à 3 011 751 \$ pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2011 en regard de 115 325 \$ et de 280 511 \$ pour les périodes correspondantes de 2010. L'augmentation des loyers de base reflète l'acquisition d'immeubles additionnels le 24 décembre 2010 et en 2011.

### *Recouvrements des coûts opérationnels*

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2011, les recouvrements des coûts opérationnels se sont chiffrés à 633 675 \$ et à 2 207 153 \$ respectivement, contre 104 217 \$ et 225 068 \$ pour les périodes correspondantes de 2010. Les hausses s'expliquent par l'acquisition d'immeubles additionnels le 24 décembre 2010 et en 2011. Pratiquement tous les loyers de la FPI sont présentés pour leur montant net, ce qui permet le recouvrement de la plupart des charges opérationnelles. La FPI a recouvré une partie considérable de ses charges opérationnelles recouvrables en raison des taux d'occupation supérieurs à 96 %.

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

Les produits tirés des aires de stationnement et autres produits représentent essentiellement les produits tirés des activités de stationnement. L'augmentation des produits tirés des aires de stationnement et autres produits en 2011 reflète l'acquisition d'immeubles additionnels le 24 décembre 2010 et en 2011. La FPI cherche toujours à accroître les produits tirés des aires de stationnement des immeubles nouvellement acquis en ajustant les tarifs de stationnement en fonction de ceux du marché.

### *Charges opérationnelles liées aux immeubles*

#### *Charges opérationnelles recouvrables*

Les charges opérationnelles recouvrables ont totalisé 506 547 \$ et 1 717 176 \$ pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2011 comparativement à 91 733 \$ et à 189 894 \$ pour les périodes correspondantes de 2010. La hausse des charges opérationnelles recouvrables reflète l'acquisition d'immeubles additionnels le 24 décembre 2010 et en 2011.

#### *Impôts fonciers*

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2011, les impôts fonciers se sont élevés à 203 266 \$ et à 662 332 \$ respectivement, par rapport à 32 199 \$ et à 77 388 \$ pour les périodes correspondantes de 2010. Les augmentations reflètent l'acquisition d'immeubles additionnels le 24 décembre 2010 et en 2011. Les taux des impôts fonciers se sont accrus à un rythme supérieur à ceux de l'inflation en général pendant l'exercice 2011.

#### *Charges opérationnelles non recouvrables*

Les charges opérationnelles non recouvrables se rapportent principalement aux charges liées à l'exploitation des aires de stationnement. La hausse des charges opérationnelles non recouvrables en 2011 reflète l'acquisition d'immeubles additionnels le 24 décembre 2010 et en 2011.

## PERFORMANCE TRIMESTRIELLE

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

	T4 2011	T3 2011	T2 2011	T1 2011	T4 2010	T3 2010	T2 2010	T1 2010
	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
<b>Performance trimestrielle</b>								
<b>(en dollars)</b>								
Produits tirés des immeubles de placement	1 697 012	1 429 120	1 418 613	1 475 015	232 312	142 050	143 439	30 548
Charges opérationnelles liées aux immeubles	704 531	625 709	584 236	611 400	129 037	60 952	67 787	14 645
Résultat opérationnel net	992 481	803 411	834 377	863 615	103 275	81 098	75 652	15 903
Bénéfice net (perte nette)	60 314	2 529 368	1 990 600	4 759 477	(379 794)	(209 968)	(259 219)	(302 052)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	514 687	224 915	(24 687)	(483 837)	403 026	85 815	(409 815)	163 808
FPE	(17 232)	250 315	98 580	290 104	(271 727)	(209 968)	(259 344)	(302 052)
Par part	(0,0011)	0,0161	0,0064	0,0195	(0,0876)	(0,1027)	(0,1308)	(0,4122)
FPEA	317 313	192 154	(61 289)	120 184	(285 666)	(218 491)	(267 950)	(303 886)
Par part	0,0204	0,0124	(0,0039)	0,0081	(0,0921)	(0,1068)	(0,1351)	(0,4147)
Total des distributions <sup>2)</sup>	237 469	237 469	237 469	238 132	14 858	s.o.	s.o.	s.o.
Par part – de base et dilué	0,0153	0,0153	0,0153	0,0163	0,0050	s.o.	s.o.	s.o.
Distributions en pourcentage des FPEA (Ratio de distribution)	75 %	124 %	s.o.	198 %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Total des actifs	63 709 964	56 733 443	53 043 001	49 438 980	46 455 851	5 015 939	4 677 292	5 147 720
Total des emprunts hypothécaires	32 398 102	25 687 323	22 612 479	18 659 422	18 874 856	2 017 630	2 088 316	2 100 955
<b>Autres données</b>								
Ratio dette/valeur comptable brute	50,9 %	45,3 %	42,6 %	37,7 %	40,6 %	40,2 %	44,6 %	40,8 %
Nombre d'immeubles	8	7	6	6	6	1	1	1
Superficie locative brute (en pieds carrés)	210 000	189 200	170 200	170 200	15 600	15 600	15 600	15 600
Taux d'occupation	96,3 %	96,3 %	96,8 %	96,0 %	96,2 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Nombre moyen pondéré de parts en circulation	15 520 847	15 520 847	15 520 847	14 858 347	3 102 995	2 045 139	1 983 380	732 852

### Résultat opérationnel net

Le bénéfice d'exploitation net reflète les variations saisonnières du premier au quatrième trimestre inclusivement. Le bénéfice d'exploitation net du quatrième trimestre a augmenté comparativement à celui des trimestres précédents par suite de l'ajout de deux immeubles le 26 septembre 2011 et le 6 décembre 2011.

### Bénéfice net

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement et les autres ajustements de la juste valeur ont eu une incidence considérable sur le bénéfice net. La juste valeur des immeubles de placement s'est accrue au cours de l'exercice en raison du recul des taux de capitalisation. Les autres ajustements de la juste valeur se rapportent à divers passifs fondés sur les parts qui ont diminué du fait d'une baisse du cours des parts de la FPI.

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

En 2011, les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles sont passés d'un déficit au premier trimestre à un surplus au quatrième trimestre. Cette situation s'explique par l'augmentation du bénéfice avant les ajustements de la juste valeur, attribuable aux immeubles nouvellement acquis aux troisième et quatrième trimestres, et à un important remboursement des passifs nets au cours du premier trimestre.

### *FPEA*

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

### *Ratio de distribution*

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

### *Ratio dette/valeur comptable brute*

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

### *Superficie locative brute*

La superficie locative brute a grossi au cours de l'exercice 2011 en raison de l'achèvement de la construction de l'immeuble situé au 89 Dawson Road à Guelph et de l'achat d'immeubles au cours des troisième et quatrième trimestres.

### *Taux d'occupation*

Le taux d'occupation est demeuré supérieur à 96 % tout au long de l'exercice 2011, ce qui reflète la stabilité des locataires et le nombre minime de déménagements.

## FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

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

	Trimestre clos le 31 décembre 2011 (non audité)	Trimestre clos le 31 décembre 2010 (non audité)	Exercice clos le 31 décembre 2011 (non audité)	Exercice clos le 31 décembre 2010 (non audité)
<b>Bénéfice net (perte nette)</b>	60 314 \$	(379 794)\$	9 339 759 \$	(1 151 033)\$
Ajouter / (déduire)				
Charges financières <sup>1)</sup>	9 503	–	40 574	–
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur sur les immeubles de placement <sup>1)</sup>	(81 777)	108 067	(4 047 578)	108 067
Autres (profits) liés à la juste valeur	(5 272)	–	(4 710 988)	–
<b>Fonds provenant de l'exploitation (FPE)</b>	<b>(17 232)</b>	<b>(271 727)</b>	<b>621 767</b>	<b>(1 042 966)</b>
FPE par part – de base et dilués <sup>2), 3)</sup>	(0,001)	(0,088)	0,040	(0,505)
Ajouter / (déduire)				
Amortissement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire	12 895	–	(144 985)	–
Amortissement des frais de location et des incitatifs offerts aux locataires	14 029	–	14 029	–
Amortissement des charges financières différées	49 027	–	49 027	–
Charge de rémunération fondée sur des parts	360 415	–	389 710	–
Réserve pour les dépenses d'investissement stabilisées <sup>4)</sup>	(33 940)	(4 646)	(120 395)	(10 967)
Réserve pour les commissions de renouvellement des baux et les incitatifs offerts aux locataires stabilisés <sup>5)</sup>	(67 880)	(9 292)	(240 790)	(21 934)
<b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)</b>	<b>317 313 \$</b>	<b>(285 666)\$</b>	<b>568 362 \$</b>	<b>(1 075 867)\$</b>
FPEA par part – de base et dilués <sup>2), 3)</sup>	0,020 \$	(0,092)\$	0,037 \$	(0,521)\$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de la période De base et dilué <sup>2), 3)</sup>	15 520 847	3 102 995	15 520 847	2 066 388

- Conformément aux IFRS, les distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B de la FPI (charges financières), les variations de la juste valeur associées à ces parts, la juste valeur du passif au titre des bons de souscription, la juste valeur des options sur parts du régime incitatif, la juste valeur du régime de parts différées et les variations de la juste valeur associées aux immeubles de placement sont pris en compte pour déterminer le bénéfice net. L'incidence de ces éléments a été éliminée au moment de déterminer les FPE, afin d'accroître l'utilité et la comparabilité des FPE à titre de mesure supplémentaire de la performance opérationnelle de la FPI.
- Aux termes des IFRS, les parts de société en commandite de catégorie B sont traitées à titre de passifs financiers plutôt qu'à titre de capitaux propres. Conformément aux IFRS, la FPI a choisi de présenter une mesure par part en fonction du résultat par action ajusté de base et dilué qui comprend les parts de société en commandite de catégorie B dans le nombre de base et dilué de parts en circulation/nombre moyen pondéré de parts en circulation. Par conséquent, le nombre de base et dilué ajusté de parts en circulation et le nombre moyen pondéré de base et dilué ajusté de parts en circulation comprennent respectivement 662 500 parts de société en commandite de catégorie B en circulation pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2011.
- Nombre moyen pondéré de base et dilué de parts en circulation, y compris les parts de société en commandite de catégorie B.
- Fondé sur une estimation de 2,0 % des produits tirés des immeubles.
- Fondé sur une estimation de 4,0 % des produits tirés des immeubles.

## SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

<b>Trésorerie et sources de financement</b>	<b>31 décembre 2011</b>	<b>31 décembre 2010</b>
Trésorerie	1 700 067 \$	1 188 992 \$
Placements à court terme	–	400 000
Facilité de crédit d'exploitation non utilisée	1 000 000	–
	<u>2 700 067 \$</u>	<u>1 588 992 \$</u>

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

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

### *Variations de la trésorerie et des équivalents de trésorerie*

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

Les engagements financiers contractuels de la FPI sont composés d'obligations au titre d'emprunts hypothécaires et de charges générales et administratives (frais généraux) que la FPI prévoit être en mesure de financer au moyen du fonds de roulement et des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles.

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	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>33 916 058 \$</b>	<b>37 785 378 \$</b>	<b>10 597 779 \$</b>	<b>4 847 816 \$</b>	<b>1 289 482 \$</b>	<b>1 289 482 \$</b>	<b>19 760 819 \$</b>	<b>- \$</b>

La FPI compte distribuer un pourcentage élevé (approximativement 90 %) de ses FPEA aux porteurs de parts. Ainsi la FPI ne conservera pas un montant important des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles pour financer d'autres besoins en capitaux, notamment des acquisitions et d'importantes dépenses d'investissement. La FPI a plutôt l'intention de financer de telles initiatives au moyen de l'émission de titres de capitaux propres ou de créance additionnels. De temps à autre, la FPI peut également envisager d'autres initiatives de financement, dont le refinancement d'emprunts hypothécaires sur des immeubles existants, la conclusion d'une facilité de crédit de premier rang ou l'adoption d'un régime de réinvestissement des distributions.

	<b>Trimestre clos le 31 décembre 2011</b>	<b>Trimestre clos le 31 décembre 2010</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2011</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2010</b>
	(non audité)	(non audité)	(non audité)	(non audité)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :</b>				
Activités opérationnelles	504 522 \$	403 026 \$	231 078 \$	242 834 \$
Activités d'investissement	(51 235)	(23 143 473)	(1 999 080)	(24 736 441)
Activités de financement	(631 240)	22 868 670	2 279 077	25 375 184
<b>Augmentation (diminution) nette de la trésorerie au cours de la période</b>	<b>(177 953)</b>	<b>128 223</b>	<b>511 075</b>	<b>881 577</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture de la période</b>	<b>1 878 020</b>	<b>1 060 769</b>	<b>1 188 992</b>	<b>307 415</b>
<b>Trésorerie à la clôture de la période</b>	<b>1 700 067 \$</b>	<b>1 188 992 \$</b>	<b>1 700 067 \$</b>	<b>1 188 992 \$</b>

La FPI a acquis son premier immeuble le 12 mars 2010. Le 24 décembre 2010, la FPI a réalisé l'acquisition de cinq immeubles additionnels. En 2011, la FPI a effectué l'achat de deux autres immeubles le 26 septembre 2011 et le 6 décembre 2011. Par conséquent, les flux de trésorerie opérationnels de 2010 reflètent essentiellement les résultats d'un seul immeuble alors que les résultats de 2011 correspondent principalement à six immeubles.

### *Activités opérationnelles*

Au cours des trimestres clos en décembre 2011 et 2010, les activités opérationnelles ont généré des entrées nettes de trésorerie. Pour le trimestre clos le 31 décembre 2011, les entrées nettes de trésorerie générées par les activités opérationnelles se sont établies à 504 522 \$, en hausse par rapport à celles de 403 026 \$ pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent. La hausse des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles reflète l'ajout de cinq immeubles en décembre 2010 et l'achat ultérieur de deux immeubles additionnels en septembre et en décembre 2011. En 2011, les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles sont passés d'un déficit au premier trimestre à un surplus au quatrième trimestre.



Les activités opérationnelles ont généré des entrées nettes de trésorerie au cours des exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010. Le bénéfice avant l'ajustement de la juste valeur s'est élevé à 581 193 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, contre une perte de 1 042 966 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2010. Cette situation découle de l'augmentation du bénéfice d'exploitation net par suite de la croissance du portefeuille d'immeubles de placement. La trésorerie générée par les activités opérationnelles, avant les variations des soldes des éléments hors trésorerie du fonds de roulement, s'est accrue pour atteindre 1 079 264 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2011. Une réduction de 848 186 \$ des éléments hors trésorerie du fonds de roulement a entraîné une diminution de 231 078 \$ du total de la trésorerie générée par les activités opérationnelles.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2010, une tranche de la trésorerie de 871 605 \$ a été utilisée pour les activités opérationnelles, avant les variations des soldes des éléments hors trésorerie du fonds de roulement. Une augmentation de 1 114 439 \$ des éléments hors trésorerie du fonds de roulement s'est traduite par un total de la trésorerie générée par les activités opérationnelles de 242 834 \$.

### ***Activités d'investissement***

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la FPI a investi la somme nette de 2 317 664 \$ dans le cadre de l'acquisition de deux immeubles de placement, comparativement à une somme de 24 463 060 \$ consacrée à l'achat de six immeubles de placement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010. La FPI a investi la somme nette de 2 317 644 \$ pour acquérir deux immeubles de placement au cours du trimestre clos le 31 décembre 2011, contre 24 463 060 \$ pour acheter cinq immeubles de placement au cours du trimestre clos le 31 décembre 2010.

### ***Activités de financement***

Le refinancement des emprunts hypothécaires impayés en avril 2011 a généré de nouveaux fonds nets de 4 157 726 \$ affectés aux fins générales de la fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2011. La trésorerie a été utilisée pour effectuer des remboursements de capital de 906 892 \$ et des distributions aux porteurs de parts de 848 412 \$ au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 (91 471 \$ et néant respectivement pour l'exercice clos le 31 décembre 2010). L'émission de parts a généré des flux de trésorerie de 25 466 655 \$ au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2011, des flux de trésorerie de 634 619 \$ ont été utilisés dans le cadre des activités de financement pour acquérir l'immeuble d'Orillia et effectuer des remboursements de capital prévus sur les emprunts hypothécaires. Pour le trimestre clos le 31 décembre 2010, les activités de financement ont généré des flux de trésorerie totalisant 22 868 670 \$, essentiellement par suite de l'émission de titres de capitaux propres en décembre 2010, moins les fonds nets consacrés à l'acquisition de cinq immeubles.

### ***Structure du capital***

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

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

Le tableau qui suit présente le capital total de la FPI au 31 décembre 2011 et au 31 décembre 2010.

	<b>31 décembre 2011</b>	<b>31 décembre 2010</b>	<b>Écart</b>
<b>Structure du capital</b>			
Emprunts hypothécaires	32 398 102 \$	18 874 856 \$	13 523 246 \$
Passif au titre de la rémunération fondée sur des parts	108 099	195 476	(87 377)
Passif au titre des bons de souscription	2 474 543	6 733 837	(4 259 294)
Passif au titre des parts de société en commandite de catégorie B	960 625	1 325 000	(364 375)
Passif au titre des parts du régime de parts différées	287 517	–	287 517
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	26 056 087	17 712 444	8 343 643
<b>Total de la structure du capital</b>	<b>62 284 973 \$</b>	<b>44 841 613 \$</b>	<b>17 443 360 \$</b>

### *Emprunts hypothécaires*

Le tableau suivant présente, au 31 décembre 2011, les remboursements de principal prévus, le solde des emprunts et le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires venant à échéance.

Année	Remboursements de principal	Solde venant à échéance	Total	Taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires venant à échéance	% du nombre total d'emprunts hypothécaires venant à échéance
Emprunts à taux fixe					
2012	770 468 \$	4 848 787 \$	5 619 255 \$	5,17 %	20,2 %
2013	500 081	–	500 081		
2014	524 041	–	524 041		
2015	549 351	–	549 351		
2016	299 384	19 201 227	19 500 612	4,80 %	79,8 %
	<u>2 643 326 \$</u>	<u>24 050 014 \$</u>	<u>26 693 340 \$</u>	<u>4,87 %</u>	<u>100,0 %</u>
Emprunts à taux variable					
2012			2 330 000	Taux préférentiel majoré de 3 %	
2013			3 500 000	Taux préférentiel majoré de 2 %	
			<u>32 523 340 \$</u>		

En décembre 2010, la FPI a pris en charge des emprunts hypothécaires de 16 865 372 \$ en relation avec l'acquisition.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la FPI a pris en charge des emprunts hypothécaires additionnels de 3 250 000 \$ et de 3 473 385 \$ relativement à l'acquisition des immeubles de Midland et d'Orillia, respectivement.

Facilité de crédit d'acquisition et de fonds de roulement (la « facilité de crédit »)

En avril 2011, la FPI a annoncé qu'elle avait conclu une facilité de crédit renouvelable d'un montant de 5 655 000 \$ en vue d'y effectuer des prélèvements aux fins de l'acquisition d'immeubles et du fonds de roulement. L'encours de la facilité de crédit porte intérêt à un taux correspondant au taux préférentiel du prêteur majoré de 200 points de base. La facilité de crédit a une durée initiale de deux ans et est garantie par un emprunt hypothécaire de premier rang grevant l'immeuble situé au 89 Dawson Road, à Guelph en Ontario. La FPI ne pouvait disposer de la facilité de crédit avant l'achèvement quasi complet de l'immeuble situé au 89 Dawson Road, Guelph, Ontario. Le stade d'achèvement quasi complet a été atteint et annoncé le 6 juin 2011.

### Refinancement

En avril 2011, la FPI a également annoncé qu'elle avait terminé le refinancement pour un montant brut de 17 345 000 \$ de quatre de ses immeubles, qui ont généré un produit additionnel net de 4 157 726 \$ affecté aux fins générales de la fiducie. Dans le cadre du refinancement, les dispositions d'emprunt hypothécaires ont été renouvelées à cinq ans pour trois des immeubles et l'amortissement sur les emprunts hypothécaires a été 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 de 5,51 % à 5,13 %.

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

### *Capitaux propres*

En date du présent rapport de gestion, 14 858 347 parts, 662 500 parts de société en commandite de catégorie B, 164 000 options sur parts du régime incitatif, 194 491 parts du régime de parts différées et 6 774 957 bons de souscription de la FPI étaient émis et en circulation. La FPI a émis 194 491 parts du régime de parts différées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 relativement aux honoraires des fiduciaires et aux primes de rendement de certains dirigeants pour 2010 et 2011.

### **Arrangements hors bilan**

Au 31 décembre 2011, la FPI n'avait aucun arrangement hors bilan.

## **Instruments financiers**

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

La FPI a recours à la hiérarchie des justes valeurs pour classer les données utilisées par les techniques d'évaluation pour évaluer la juste valeur des instruments financiers. Les classements sont comme suit : utilisation de prix cotés sur des marchés pour des actifs ou des passifs identiques (niveau 1), modèles internes qui utilisent des données observables de marché (niveau 2) et modèles internes sans données de marché observables (niveau 3). Aucun instrument financier de la FPI n'était classé au niveau 3 au 31 décembre 2011 et il n'y a eu aucun transfert entre les niveaux.

## **TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES**

a) Le 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 120 000 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 \$.

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 convenu de verser un ajustement postérieur à la clôture à l'égard de 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. L'immeuble était presque achevé au 6 juin 2011, et toutes les sommes résiduelles ont été libérées de l'entiercement.

Un bail principal a également été conclu entre Operating Partnership, une filiale de la FPI, et Guelph Medical Place 2 Ltd., une partie liée, puisque Ed Thornley et Douglas Friars, M.D. (des fiduciaires de la FPI) ainsi que Darren Thornley (un dirigeant de la FPI) comptent parmi ses actionnaires.

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 \$.

d) Le 6 décembre 2011, la FPI a acquis de Thornley Holdings Limited, une partie liée, 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.

e) La totalité des immeubles de placement est gérée par CMD Management Limited (« CMD »), qui est indirectement détenue par Edward Thornley et 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.

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 recouverts 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).

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 cours normal des affaires et sont comptabilisées selon le montant des transactions, soit le prix convenu entre les parties.

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

Le placement dans des parts ainsi que les activités de la FPI comportent des risques inhérents, notamment ceux mentionnés ci-après, qu'un porteur de parts actuel ou éventuel devrait étudier attentivement. Des informations supplémentaires sur ces risques ainsi que sur d'autres risques et incertitudes ainsi que sur tout plan connexe pour atténuer ces risques, lorsque c'est possible, sont présentées dans les documents déposés par la FPI auprès des organismes de réglementation, y compris le prospectus de la FPI, qui peut être consulté sur SEDAR.

### ***Risques liés à la propriété d'un immeuble et aux locataires***

Tous les investissements immobiliers comportent des éléments de risque. En ciblant un certain type de biens immobiliers, la FPI s'expose à l'incidence défavorable de ce segment du marché immobilier et ne peut tirer parti de la diversification de son portefeuille par types de propriétés. La valeur d'un bien immobilier et de toute amélioration qui y est apportée dépend de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires ainsi que du taux d'occupation des immeubles. Les flux de trésorerie seront défavorablement touchés si de nombreux locataires ne sont plus en mesure de remplir leurs obligations aux termes de leur bail ou si un volume important de locaux disponibles dans les immeubles dans lesquels la FPI détient une participation deviennent vacants et ne peuvent être loués selon des modalités favorables sur le plan économique. Lorsqu'un bail vient à échéance, il est impossible de garantir qu'il sera renouvelé ou que le locataire sera remplacé. Les modalités de tout bail ultérieur pourraient être moins favorables pour la FPI que celles du bail en cours. Advenant un cas de défaut de la part d'un locataire, la FPI, dans le cadre de l'exercice de ses droits à titre de locateur, pourrait devoir composer avec des retards ou des restrictions et pourrait devoir engager des coûts importants afin de protéger son placement. De plus, le locataire de l'un ou de l'autre des immeubles dans lesquels la FPI a une participation pourrait à tout moment se mettre sous la protection des lois sur la faillite ou l'insolvabilité ou de lois comparables, ce qui pourrait entraîner la renonciation au bail de la part du locataire et la résiliation du bail. De telles situations pourraient avoir une incidence défavorable sur la situation financière de la FPI et sur ses résultats opérationnels et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts. Certains des locataires de la FPI pourraient être tenus d'obtenir des permis pour exploiter leur entreprise, notamment les laboratoires. Dans la mesure où ces entreprises ne sont pas en mesure d'obtenir ou de conserver les permis exigés, les activités de la FPI pourraient être touchées défavorablement. La capacité de louer des locaux libres dans les immeubles dans lesquels la FPI détient une participation dépendra de nombreux facteurs, dont la conjoncture économique, les marchés immobiliers locaux, les changements démographiques, l'offre et la demande à l'égard de locaux de location, la concurrence exercée par la présence d'autres locaux vacants et divers autres facteurs, dont bon nombre sont indépendants de la volonté de la FPI.

### ***Frais fixes***

L'incapacité de la FPI de louer les locaux inoccupés ou de les louer en temps opportun aurait vraisemblablement un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats opérationnels et réduirait les liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts. La propriété d'un bien immobilier exige certaines dépenses importantes, dont l'impôt foncier, le loyer foncier, les frais d'entretien, les versements hypothécaires, les frais d'assurance et les charges connexes, peu importe que l'immeuble produise ou non un revenu. Si la FPI est incapable de s'acquitter de ses paiements hypothécaires à l'égard d'un immeuble donné, elle pourrait subir des pertes si le créancier exerce ses droits de saisie ou de vente. En outre, la FPI pourrait engager des frais pour apporter des améliorations ou effectuer des réparations à un immeuble à la demande d'un nouveau locataire, et elle pourrait subir des pertes si elle était incapable de trouver rapidement des locataires convenables pour les locaux vacants. Le calendrier et le montant des dépenses d'investissement effectuées par la FPI influenceront indirectement sur les liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts. Lorsque la FPI estime qu'elle doit engager des dépenses d'investissement ou d'autres dépenses importantes, les distributions pourraient être réduites, voire supprimées.

### ***Liquidité***

Les investissements immobiliers sont relativement peu liquides, leur degré de liquidité étant généralement lié au rapport entre la demande et l'intérêt perçu pour ce type d'investissement. Ce manque de liquidité pourrait limiter la capacité de la FPI de réagir rapidement à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions d'investissement en modifiant son portefeuille en conséquence. Si la FPI se voyait dans l'obligation de liquider ses investissements immobiliers, le produit qu'elle en tirerait pourrait être considérablement inférieur à la valeur comptable globale de ses immeubles, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière de la FPI et sur ses résultats opérationnels et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts.

### ***Concurrence***

Le marché immobilier est concurrentiel. De nombreux autres promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles de bureaux livreront concurrence à la FPI dans sa recherche de locataires. Certains immeubles situés dans les marchés de la FPI sont plus récents, mieux situés ou moins endettés que les immeubles de la FPI, ou ont des types de locataires plus intéressants. De plus, certains propriétaires d'immeubles situés dans les marchés de la FPI pourraient être mieux capitalisés et plus solides sur le plan financier, et donc mieux en mesure de faire face à un ralentissement économique. La présence de promoteurs, de gestionnaires et de propriétaires concurrents sur ces marchés tout comme l'existence d'une concurrence à l'égard des locataires de la FPI pourraient avoir une incidence défavorable sur la capacité de la FPI de louer des locaux dans ses immeubles sur ces marchés ainsi que sur les loyers demandés ou les réductions accordées, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière de la FPI et sur ses résultats opérationnels et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts. Une disponibilité accrue de fonds d'investissement, une augmentation de l'intérêt pour les investissements immobiliers ou une baisse des taux d'intérêt pourraient avoir tendance à accentuer la concurrence à l'égard des investissements immobiliers, ce qui aurait pour effet d'augmenter les prix d'achat et de réduire le rendement de ces investissements.

### ***Conjoncture économique actuelle***

Les préoccupations constantes au sujet des incertitudes quant à la possibilité que l'économie subisse l'incidence défavorable de l'inflation, de la déflation ou de la stagflation, ainsi que l'incidence systémique de l'accroissement du chômage, de la volatilité des coûts de l'énergie, des enjeux géopolitiques, de la disponibilité et des coûts du crédit, du marché hypothécaire canadien et du marché immobilier commercial en difficulté ont contribué à augmenter la volatilité sur le marché et à affaiblir les activités ainsi que la confiance des consommateurs. Bien que les immeubles de soins de santé constituent une catégorie d'actif qui n'est habituellement pas touchée par les récessions ou les ralentissements économiques, le contexte opérationnel difficile dans lequel évolue la FPI pourrait toucher de façon défavorable sa capacité de générer des produits et, de ce fait, pourrait réduire son résultat opérationnel et son bénéfice. Il pourrait également en découler une incidence défavorable sur la capacité de la FPI de maintenir les taux d'occupation dans les immeubles de la FPI, ce qui pourrait nuire à sa situation financière. Si la conjoncture économique demeure inchangée, les locataires et les exploitants de la FPI pourraient être incapables de payer leur loyer et d'acquitter leurs autres obligations envers la FPI, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur celle-ci.



### ***Stratégie d'acquisition et aménagement***

La stratégie de la FPI consistera à croître au moyen d'acquisitions et de projets d'aménagement conjoints. De telles activités exigent que la FPI ciblent des partenaires possibles pour mener à terme ces acquisitions ou projets d'aménagement ou repèrent des occasions de placement qui respectent ses propres critères et s'inscrivent dans sa stratégie de croissance. La FPI pourrait ne pas être en mesure de cibler des immeubles commerciaux qui respectent les critères qu'elle a établis pour procéder à une acquisition ou à un projet d'aménagement ou encore qu'elle soit incapable de conclure de tels acquisitions, projets d'aménagement conjoints ou placements selon des modalités satisfaisantes. L'incapacité de repérer ou de conclure des acquisitions ou des projets d'aménagement conjoints ralentirait la croissance de la FPI. Cette dernière pourrait également subir une intense concurrence pour les occasions d'acquisitions ou d'aménagement. Certains concurrents de la FPI disposent de ressources financières plus importantes que la FPI et ont par conséquent une plus grande capacité d'emprunter des fonds pour acquérir ou aménager des immeubles. Ces concurrents pourraient également accepter ou être en mesure de prendre davantage de risques que ceux que la FPI peut gérer avec prudence, notamment en ce qui a trait à la concentration géographique des placements et au paiement de prix plus élevés. Cette concurrence pour des placements pourrait réduire le nombre d'occasions de placement appropriées pour la FPI et pourrait augmenter les coûts d'acquisition dans certains secteurs où les installations de la FPI sont situées ou encore dans certains secteurs de croissance ciblés et pourrait par conséquent avoir une incidence défavorable sur les résultats opérationnels de la FPI. Même si la FPI parvenait à cibler des acquisitions ou des projets d'aménagement conjoints adéquats, les immeubles nouvellement acquis pourraient ne pas obtenir les rendements prévus et la direction de la FPI pourrait sous-estimer les coûts liés à l'intégration des immeubles acquis. De plus, toute expansion que la FPI pourrait entreprendre dans le futur est assujettie à un certain nombre de risques, y compris, sans s'y limiter, des retards de construction ou des dépassements de coûts qui pourraient augmenter les coûts globaux du projet, des risques financiers, l'incapacité d'atteindre les taux d'occupation ou de location prévus, l'incapacité d'obtenir les permis et autorisations gouvernementaux requis en matière de zonage, d'utilisation des terrains ou autres, ainsi que des modifications des lois applicables en matière de zonage et d'utilisation des terrains. Si l'une de ces situations survenait, les coûts d'expansion liés à un projet augmenteraient, et des coûts considérables pourraient devoir être engagés pour des projets non achevés. Dans le cadre de sa prise de décision d'acquérir ou d'agrandir tout immeuble, la FPI pose certaines hypothèses en ce qui a trait à la performance future prévue de cet immeuble. Si le projet d'acquisition ou d'agrandissement d'immeuble adopté par la FPI n'enregistre pas la performance prévue ou si les coûts liés à ces projets dépassent les coûts prévus, les revenus locatifs de la FPI pourraient être moindres que prévu, et ses charges opérationnelles plus élevées. La FPI pourrait investir dans des projets d'aménagement conjoints qui présentent un certain risque que les rendements financiers projetés ne soient pas obtenus ou que les dépassements de coûts ou les pertes enregistrées en phase de démarrage nécessitent d'autres injections de capitaux. La FPI prévoit gérer ce risque en évaluant minutieusement chaque projet d'aménagement individuellement et en s'assurant que certains critères sont respectés, et procédera notamment à une analyse de l'offre et de la demande. Certaines occasions d'acquisition ou d'aménagement pourraient ne pas cadrer avec les règles détaillées sous-jacentes à l'obligation de la FPI de se conformer aux règles relatives aux EIPD à titre de fiducie de placement immobilier (telles qu'elles sont décrites ci-après à la rubrique « Imposition »). Par conséquent, la FPI pourrait ne pas pouvoir participer à certains projets d'acquisition ou d'aménagement à cause de sa volonté de répondre à la définition de fiducie de placement immobilier aux termes des règles relatives aux EIPD.

### ***Accès aux capitaux***

Le secteur de l'immobilier exige un niveau élevé de capitaux. La FPI devra avoir accès à des capitaux pour préserver ses immeubles et, de temps à autre, pour financer sa stratégie de croissance et ainsi que toute dépense d'investissement prévue. Rien ne garantit que la FPI aura par ailleurs accès à suffisamment de capitaux ni qu'elle obtiendra des capitaux selon des modalités avantageuses pour, notamment, acquérir des immeubles, les financer ou les refinancer, ou financer ses charges opérationnelles. Le fait, pour la FPI, de ne pas avoir accès aux capitaux requis pourrait avoir une incidence défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats opérationnels et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution.

### ***Risques liés au financement et aux taux d'intérêt***

La FPI a l'intention de contracter des emprunts dans l'avenir afin de procéder à de futures acquisitions ou expansions de ses installations et de ses immeubles. La FPI pourrait contracter des emprunts non garantis ou des emprunts hypothécaires garantis par une partie ou la totalité de ses immeubles ou actifs immobiliers. La dette de la FPI pourrait nuire à sa situation financière et à ses résultats opérationnels de la façon suivante :

- elle pourrait faire en sorte que la FPI soit tenue d'affecter une partie substantielle de ses flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles au paiement de principal et d'intérêts, ce qui réduirait le montant des flux de trésorerie disponibles à d'autres fins;
- elle pourrait limiter la capacité de la FPI d'emprunter davantage pour combler ses besoins opérationnels ou de capitaux ou pour financer des acquisitions futures;
- elle pourrait rendre la FPI plus vulnérable aux ralentissements de l'économie et du secteur en réduisant sa capacité de s'adapter à l'évolution de la conjoncture économique.

Outre les risques décrits précédemment et ceux habituellement associés au financement par emprunt, notamment le risque que les flux de trésorerie de la FPI soient insuffisants pour lui permettre d'effectuer les paiements de principal et d'intérêts requis, la FPI est assujettie au risque de ne pas être en mesure de refinancer ses emprunts existants sur ses immeubles ou d'obtenir du refinancement selon des modalités aussi favorables que celles de ses emprunts existants. Advenant le cas où la FPI ne parviendrait pas à refinancer ses emprunts à leur échéance, elle pourrait être tenue de se départir de ses immeubles selon des modalités désavantageuses, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur sa capacité de rembourser ses autres emprunts et de respecter ses autres obligations. La FPI a l'intention de financer ses acquisitions futures en partie au moyen d'emprunts, qui pourraient être assortis de taux d'intérêt fixes ou variables. Les charges d'intérêts sur les emprunts à taux variable augmenteront avec les hausses de taux d'intérêt. Les taux d'intérêt sont actuellement peu élevés comparativement aux niveaux historiques et ils pourraient augmenter considérablement dans l'avenir. Une augmentation importante des charges d'intérêts pourrait avoir une incidence défavorable sur les résultats opérationnels de la FPI.

### *Questions environnementales*

Les lois et les règlements en matière d'environnement ont gagné de l'importance au cours des dernières années. En sa qualité de détenteur de participations dans des biens immobiliers au Canada, la FPI est assujettie à divers lois et règlements fédéraux, provinciaux et municipaux en matière d'environnement. Ces lois et règlements prévoient que la FPI pourrait être, ou devenir, responsable de dommages, de dommages-intérêts ou de coûts environnementaux, notamment en ce qui a trait au rejet de substances dangereuses ou toxiques ou d'autres substances réglementées dans l'environnement et à l'enlèvement de substances dangereuses ou toxiques ou d'autres substances réglementées qui pourraient être présentes dans ses immeubles ou sous ceux-ci ou à toute autre remise en état. De plus, la FPI pourrait être tenue responsable du rejet, par ses immeubles, de telles substances dans des biens immobiliers appartenant à des tiers, notamment les biens immobiliers adjacents aux immeubles de la FPI. Le fait de ne pas enlever les substances en cause ou de ne pas traiter les substances ou les terrains d'une quelconque autre façon, s'il y a lieu, pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité de la FPI à vendre un immeuble, à réaliser la pleine valeur d'un tel immeuble ou à obtenir des emprunts en donnant cet immeuble en garantie, et faire en sorte que des parties publiques et privées intentent des poursuites civiles contre la FPI. La politique d'exploitation de la FPI consistera à obtenir une évaluation environnementale de phase I d'un expert-conseil en environnement chevronné et indépendant avant d'acquérir un immeuble, puis à demander la réalisation d'une évaluation environnementale de phase II lorsque l'évaluation environnementale de phase I le recommande. Bien que de telles évaluations environnementales de site offrent une certaine garantie quant à l'état d'un immeuble, la FPI pourrait être tenue responsable de la contamination ou d'autres dommages environnementaux non décelés dans ses immeubles, sinistres pour lesquels la FPI pourrait ne pas être assurable ou pour lesquels elle pourrait choisir de ne pas s'assurer, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats opérationnels et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution. Afin de gérer les risques de responsabilité, la FPI instaurera des politiques et des procédures d'évaluation, de gestion et de contrôle des conditions environnementales à ses immeubles. La FPI a l'intention d'effectuer les dépenses d'investissement et les dépenses opérationnelles nécessaires pour respecter les lois et règlements en matière d'environnement et régler les questions environnementales importantes. Les coûts liés aux questions environnementales pourraient avoir une incidence défavorable importante sur ses immeubles, sa situation financière ou ses résultats opérationnels et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution. Toutefois, les lois et règlements en matière d'environnement pourraient être modifiés, et la FPI pourrait éventuellement devenir assujettie à une législation plus sévère qui pourrait être appliquée plus rigoureusement par le gouvernement. La conformité à une telle législation plus sévère, l'émergence de nouvelles questions environnementales et l'augmentation des coûts nécessaires pour traiter une situation connue pourraient avoir une incidence défavorable sur la situation financière de la FPI et sur ses résultats opérationnels et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts.

### ***Risques généraux liés aux sinistres assurés et non assurés***

Les activités de la FPI comportent un risque de responsabilité inhérent. La FPI s'attend à faire parfois l'objet de poursuites en raison de la nature de ses activités. La FPI souscrira une assurance responsabilité civile générale, une assurance contre les incendies et les inondations, une assurance de garantie supplémentaire ainsi qu'une assurance contre les pertes de revenus locatifs, assorties des caractéristiques, des limites et des franchises habituelles. La FPI souscrira également une assurance contre les risques de tremblements de terre, sous réserve de certaines limites, de certaines franchises et de certains accords en matière d'autoassurance, et maintiendra cette assurance dans la mesure où elle demeure économique. Toutefois, rien ne garantit que des réclamations excédant la couverture d'assurance ou des réclamations non couvertes par l'assurance ne surviendront pas ou que la couverture continuera d'être offerte selon des modalités acceptables. Une réclamation contre la FPI qui serait acceptée par le tribunal et qui ne serait pas couverte, ou qui serait supérieure à la couverture de l'assurance de la FPI, pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, les résultats opérationnels et la situation financière de la FPI. Les réclamations contre la FPI, sans égard à leur bien-fondé ou à leurs résultats, pourraient également avoir une incidence défavorable importante sur sa capacité de trouver des locataires ou d'accroître ses activités, et exigeraient que la direction lui consacre du temps plutôt que de consacrer du temps à ses activités.

### ***Placements en coentreprise***

Bien que la FPI n'ait actuellement pas de placements en coentreprise, elle pourrait à l'avenir investir conjointement avec des tiers par l'entremise de coentreprises. Dans une telle coentreprise, la FPI pourrait ne pas être en mesure d'exercer seule son pouvoir décisionnel relativement aux immeubles détenus en propriété par l'entremise de coentreprises. Les placements en coentreprise pourraient, dans certaines circonstances, comprendre des risques qui n'existent qu'en présence de tiers, y compris la possibilité que les associés d'une coentreprise fassent faillite ou soient incapables de financer leur quote-part des apports en capital requis. Les associés de la coentreprise pourraient avoir des intérêts ou des objectifs commerciaux qui ne correspondent pas à ceux de la FPI et pourraient être en mesure de poser des gestes contraires aux politiques ou aux objectifs de la FPI. De tels placements présentent également le risque éventuel que les décisions stratégiques, comme les ventes, soient dans une impasse, si la FPI ou l'associé de la coentreprise ne détient pas le plein contrôle de la coentreprise. Tout litige qui pourrait survenir entre la FPI et les associés de l'une de ses coentreprises pourrait donner lieu à des contestations ou à un arbitrage qui pourraient augmenter les dépenses de la FPI et détourner le temps et les efforts que les dirigeants ou les fiduciaires consacrent aux activités de la FPI. De plus, la FPI pourrait dans certaines circonstances être tenue responsable des actions des associés de ses coentreprises.

### ***Risques liés au secteur des soins de santé***

Le secteur des soins de santé est hautement réglementé par divers organismes de réglementation fédéraux, provinciaux et locaux. Par conséquent, les locataires de la FPI sont habituellement assujettis à des lois et règlements importants en ce qui a trait à l'obtention de permis et au remboursement. Des modifications de ces lois et règlements, y compris l'imposition de plafonds fédéraux et provinciaux en matière de dépenses en soins de santé et les dispositions de récupération à l'égard des factures des médecins, pourraient avoir une incidence défavorable sur la capacité des locataires de la FPI d'effectuer leurs paiements de loyer. La direction est d'avis que l'un des facteurs stimulant la croissance future du secteur des immeubles de bureaux médicaux en Ontario est le programme consacré à la santé de la famille du ministère de la Santé et des soins de longue durée de l'Ontario. Toute modification importante de ce programme, ou de toute autre politique ou programme mis sur pied par les gouvernements fédéral ou provinciaux, pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière de la FPI. Les immeubles de bureaux médicaux peuvent devoir être adaptés grandement et pourraient ne pas pouvoir être facilement rénovés pour être utilisés à d'autres fins. Les améliorations nécessaires pour adapter un immeuble à un usage médical peuvent être coûteuses et propres à un seul locataire. Un nouveau locataire ou un locataire remplaçant pourrait exiger différentes caractéristiques selon les activités particulières qu'il exerce. Si la FPI ou ses locataires mettaient fin aux baux visant ces immeubles, la FPI pourrait ne pas être en mesure de trouver des locataires de remplacement adéquats prêts à louer les immeubles pour leur usage spécialisé. Par conséquent, la FPI pourrait devoir affecter des dépenses considérables à l'adaptation des immeubles à d'autres usages. Toute perte de produits ou toute dépense d'investissement supplémentaire pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière de la FPI.

### ***Imposition***

En vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « **loi de l'impôt** »), la FPI est une fiducie de fonds commun de placement. Les distributions versées en 2010 devraient être différées à des fins fiscales; si tel était le cas, elles ne seraient pas incluses dans le revenu des porteurs de parts aux fins fiscales. Les distributions réduiraient plutôt le prix de base ajusté des parts pour les porteurs de parts. De plus, compte tenu de la structure actuelle de la FPI, la direction est d'avis que la FPI répond à la définition de « fiducie de placement immobilier » aux termes des règles propres aux entités intermédiaires de placement déterminées (« **EIPD** ») de la loi de l'impôt. En vertu des règles relatives aux EIPD, certaines distributions aux investisseurs dans certaines fiducies ou sociétés en commandite cotées ou négociées en bourse autres que des fiducies de placement immobilier sont assujetties à l'impôt à un taux équivalant au taux d'impôt général applicable aux sociétés canadiennes, et l'impôt, qui doit être payé par les porteurs de parts, est considéré comme un dividende d'une société canadienne imposable. Par conséquent, le traitement fiscal des fiducies et des sociétés en commandite assujetties aux règles relatives aux EIPD sera analogue à celui qui s'applique aux sociétés par actions, et les investisseurs seront imposés de la même manière que le sont les actionnaires d'une société. Les règles relatives aux EIPD ont commencé à être appliquées pour l'année d'imposition fiscale de 2007. Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas à certaines fiducies qui répondent à la définition de fiducie de placement immobilier. Advenant le cas où la FPI ne répondrait plus à la définition de fiducie de placement immobilier, la FPI deviendrait assujettie aux règles relatives aux EIPD au cours de cette année d'imposition.

### ***Dépendance envers le gestionnaire des immeubles et relation avec ce dernier***

Le gestionnaire des immeubles fournit des services de gestion d'immeubles à la FPI conformément à la convention de gestion des immeubles. La FPI dépend du gestionnaire d'immeubles pour tous les aspects de la gestion quotidienne des immeubles de la FPI. Advenant le cas où le gestionnaire d'immeubles cesserait de fournir ces services, rien ne garantit qu'il serait possible de trouver un remplaçant adéquat ou de le trouver en temps opportun. Le gestionnaire d'immeubles continue de détenir, d'aménager et de gérer des immeubles de bureaux médicaux de façon indépendante de la FPI. Ces immeubles pourraient dans certaines circonstances exercer une concurrence aux immeubles détenus par la FPI. Le gestionnaire d'immeubles n'est pas tenu de fournir des services exclusivement à la FPI.

### ***Dépendance à l'égard du personnel clé***

La direction et la gouvernance de la FPI dépendent des services de certains membres du personnel clés, y compris les hauts dirigeants et les fiduciaires. La perte des services de ces membres du personnel clés pourrait avoir une incidence défavorable sur la FPI, ainsi que sur sa situation financière et ses résultats opérationnels, et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution. La FPI n'a souscrit aucune assurance collaborateurs pour ses principaux dirigeants.

### ***Distributions en trésorerie non garanties***

Le rendement d'un placement dans des parts n'est pas comparable au rendement d'un placement dans un titre à revenu fixe. Il ne peut être donnée aucune garantie quant aux produits que la FPI tirera de ses immeubles. La capacité de la FPI d'effectuer des distributions en trésorerie, et le montant réel de ces distributions, reposeront entièrement sur les activités et les actifs de la FPI et seront assujettis à divers facteurs, y compris la performance financière, les obligations aux termes des facilités de crédit applicables, la capacité de refinancer et de remplacer les facilités de crédit, les fluctuations du fonds de roulement, la viabilité des produits provenant de certains types de locataires d'immeubles de la FPI et les besoins en dépenses d'investissement. La valeur de marché des parts pourrait se détériorer si la FPI se révélait incapable d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés en matière de distributions futures, et une telle détérioration pourrait être importante. De plus, la composition des distributions en trésorerie à des fins fiscales pourrait varier au fil du temps et avoir une incidence sur le rendement après impôt des investisseurs.

La FPI a commencé ses activités le 24 décembre 2010 et a établi des distributions mensuelles de 0,0051 \$ la part. Au cours des trois trimestres de 2011 pour lesquels la FPI a présenté des résultats, les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles n'ont pas été suffisants pour financer ses distributions mensuelles. Pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 30 juin 2011, les distributions ont été entièrement financées à même le produit des financements par capitaux propres et par emprunts. Pour la période allant du 1<sup>er</sup> juillet 2011 au 30 septembre 2011 (la plus récente période pour laquelle des résultats financiers sont disponibles), 99 % des distributions ont été financées par les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles. Pour la période allant du 1<sup>er</sup> octobre 2011 au 31 décembre 2011, 47,1 % des distributions ont été financées par des flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles. Les distributions payées en 2011 constituent un remboursement de capital.

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

L'établissement d'états financiers conformes aux IFRS 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.

### **Instruments financiers – comptabilisation et évaluation**

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.

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, la trésorerie et la trésorerie détenue en fiducie sont classées dans les prêts et créances.

#### *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; sinon, ils sont classés dans les 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.

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 sont 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 créditeurs 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.

## **CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES**

### **Normes internationales d'information financière**

Les Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») ont remplacé les PCGR canadiens appliqués antérieurement (les « PCGR canadiens ») par la FPI, avec prise d'effet pour ses états financiers intermédiaires et annuels de 2011. Par conséquent, les premiers états financiers intermédiaires de la FPI établis selon les méthodes comptables conformes aux IFRS sont ceux du trimestre clos le 31 mars 2011.

L'adoption des IFRS a donné lieu à des changements de méthodes comptables appliquées par la FPI. Les méthodes comptables décrites à la note 3 afférente aux états financiers consolidés condensés non audités ci-joints ont été appliquées uniformément pour toutes les périodes présentées.

L'incidence de la transition des PCGR canadiens aux IFRS est expliquée en détail à la note 22 afférente aux états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011. Les changements de méthodes comptables n'ont pas été appliqués aux informations antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2010.



### *Première application des IFRS – Incidence au 1<sup>er</sup> janvier 2010*

L'adoption des IFRS exige habituellement l'application rétrospective des changements de méthodes comptables qui en découlent.

Sous réserve de certaines exemptions facultatives et exceptions obligatoires, la FPI a appliqué les changements de méthodes comptables découlant de l'adoption des IFRS de façon rétrospective aux fins de l'établissement de son état de la situation financière d'ouverture en IFRS au 1<sup>er</sup> janvier 2010, soit la date de transition pour la FPI.

L'incidence de l'adoption des IFRS sur l'état de la situation financière d'ouverture en IFRS de la FPI est décrite en détail à la note 22 afférente aux états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

### *Incidence des changements de méthodes comptables sur les états financiers de la FPI*

L'adoption des IFRS a donné lieu à des changements de méthodes comptables de la FPI, ce qui a eu une incidence sur la comptabilisation et l'évaluation des transactions et des soldes pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 et les périodes de comparaison.

#### Immeubles de placement

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

Ce changement de méthode comptable a donné lieu à une augmentation de la valeur comptable des immeubles de placement au 31 décembre 2011, ainsi qu'à un profit correspondant qui a été comptabilisé dans l'état du résultat global. Au cours des périodes futures, les immeubles de placement continueront d'être réévalués à la juste valeur, et les profits ou les pertes correspondants seront comptabilisés dans l'état du résultat global. De plus, les immeubles de placement ne sont plus amortis.

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

Aux termes des IFRS, les parts de société en commandite de catégorie B sont classées dans les passifs. Auparavant, les parts de société en commandite de catégorie B étaient classées dans les capitaux propres. La direction a désigné le passif lié aux parts de société en commandite de catégorie B comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net, et ce passif est réévalué à la juste valeur chaque période de présentation de l'information financière.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, la réévaluation du passif lié aux parts de société en commandite de catégorie B a donné lieu à une diminution de la valeur comptable, et un profit correspondant a été comptabilisé dans l'état du résultat global. La diminution de la juste valeur est attribuable aux modifications des hypothèses utilisées pour évaluer la juste valeur, telles que le cours du marché des parts et la durée résiduelle attendue des parts de société en commandite de catégorie B. Au cours des périodes futures, les parts de société en commandite de catégorie B continueront d'être réévaluées à la juste valeur, et les profits ou les pertes correspondants seront comptabilisés dans l'état du résultat global.

#### Passif lié à la charge de rémunération fondée sur des parts

Aux termes des IFRS, les options sur parts incitatives et les parts du régime de parts différées sont considérées comme des instruments réglés en trésorerie et sont classées comme un passif. Le passif est réévalué à la juste valeur chaque période de présentation de l'information financière.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, la réévaluation du passif lié à la rémunération fondée sur des parts a donné lieu à une diminution nette de la valeur comptable, et un profit net correspondant a été comptabilisé dans l'état du résultat global. La diminution de la juste valeur est attribuable aux modifications des hypothèses utilisées pour évaluer la juste valeur, telles que le cours du marché des parts et la durée résiduelle attendue des options sur parts incitatives et des parts du régime de parts différées. Au cours des périodes futures, le passif lié à la rémunération fondée sur des parts continuera d'être réévalué à la juste valeur, et les profits ou les pertes correspondants seront comptabilisés dans l'état du résultat global.

#### Bons de souscription

Aux termes des IFRS, les bons de souscription sont considérés comme des instruments dérivés et sont classés comme un passif. Aux termes des PCGR canadiens, les bons de souscription étaient classés dans les capitaux propres. Le passif lié aux bons de souscription est réévalué à la juste valeur chaque période de présentation de l'information financière, et les variations sont comptabilisées dans l'état du résultat global.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, la réévaluation du passif lié aux bons de souscription a donné lieu à une diminution de la valeur comptable, et un profit correspondant a été comptabilisé dans l'état du résultat global. La diminution de la juste valeur est attribuable aux modifications des hypothèses utilisées pour évaluer la juste valeur, telles que le cours du marché des parts et la durée résiduelle attendue des bons de souscription. Au cours des périodes futures, le passif lié aux bons de souscription continuera d'être réévalué à la juste valeur, et les profits ou les pertes correspondants seront comptabilisés dans l'état du résultat global.

#### Actifs et passifs incorporels

Aux termes des IFRS, les actifs et passifs incorporels auparavant constatés ne sont pas comptabilisés comme des actifs et passifs distincts. Ils sont maintenant reflétés dans la valeur comptable des immeubles de placement. Les immeubles de placement ne sont pas amortis. Par suite de ce changement de méthode comptable, aucun amortissement n'a été comptabilisé à l'égard de la valeur des actifs et passifs incorporels auparavant comptabilisée.

## CHANGEMENTS FUTURS DE MÉTHODES COMPTABLES

En ce qui a trait aux changements futurs des prises de position comptables, la direction surveille les prises de position récemment publiées par l'IASB pour évaluer le caractère applicable et l'incidence, le cas échéant, de ces prises de position sur les états financiers consolidés de la FPI et les informations fournies par voie de notes.

### **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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2013, son application anticipée étant autorisée.

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, IFRS 12, Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités et IAS 28, Participations dans des entreprises associées et des coentreprises**

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.