



**NORTHWEST INTERNATIONAL HEALTHCARE PROPERTIES
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

RAPPORT DE GESTION

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le

30 SEPTEMBRE 2013

**RAPPORT DE GESTION
TABLE DES MATIÈRES**

Partie	Page
MESSAGE DU CHEF DE LA DIRECTION	3
I MODE DE PRÉSENTATION	4
AVERTISSEMENT CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS	4
MISE EN GARDE RELATIVE À CERTAINS RENSEIGNEMENTS SUR D'AUTRES ENTITÉS OUVERTES	5
DONNÉES RELATIVES AU MARCHÉ ET AU SECTEUR	5
ÉVALUATION DE LA PERFORMANCE	5
PRINCIPAUX INDICATEURS DE PERFORMANCE	6
II SURVOL DE L'ENTREPRISE	7
SURVOL DE L'ENTREPRISE ET ORIENTATION STRATÉGIQUE	7
LIENS AVEC NWVP	9
FAITS SAILLANTS DU TRIMESTRE	9
ACTIFS DE LA FPI	11
FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS	17
ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	18
III RÉSULTATS OPÉRATIONNELS	19
BÉNÉFICE NET	19
FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (« FPAO »)	25
FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AJUSTÉS (« FPAOA »)	29
DISTRIBUTIONS	31
PERFORMANCE TRIMESTRIELLE	33
IV STRUCTURE DU CAPITAL ET LIQUIDITÉS	34
IMMEUBLES DE PLACEMENT	34
STRUCTURE DU CAPITAL	34
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	37
GESTION DU CHANGE	40
V TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES	42
VI RISQUES ET INCERTITUDES	43
VII MÉTHODES ET ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	44
VIII PERSPECTIVES	44

MESSAGE DU CHEF DE LA DIRECTION

Le troisième trimestre de 2013 fut un autre trimestre couronné de succès pour NorthWest International Healthcare Properties REIT (« **NorthWest International REIT** » ou la « **FPI** »), qui a continué à diversifier son portefeuille d'immeubles de soins de santé internationaux et à offrir une performance opérationnelle stable et des occasions de croissance relatives. Les faits saillants des résultats opérationnels et financiers pour le trimestre clos le 30 septembre 2013 comprennent notamment :

- RON de 4 282 008 \$ représentant une augmentation de 204 % par rapport à celui de la période correspondante de l'exercice précédent
- FPAOA par part de 0,044 \$, soit un montant stable par rapport à celui du trimestre précédent
- Ratio FPAOA/distributions annualisé d'environ 87 %, soit un ratio stable par rapport à celui du trimestre précédent
- Maintien d'un taux d'occupation de 95,3 %, soit pratiquement la pleine capacité (92,0 % au Canada et 98,8 % à l'échelle internationale)
- Durée moyenne pondérée des baux de 9,3 ans (4,8 ans au Canada et 14,0 ans à l'échelle internationale).

Au cours du trimestre, la FPI a conclu avec succès une émission de débentures convertibles se chiffrant à 17,5 millions de dollars et a accru son exposition à Vital Healthcare Property Trust (la « **fiducie Vital** »), portant sa participation proportionnelle dans cette dernière à 24 %. Le 14 novembre 2013, la fiducie Vital affichait un bénéfice net tiré des immeubles inchangé s'appuyant sur la stabilité soutenue de ses locataires ainsi que sur sa qualité relative et son programme de réaménagement d'hôpitaux, qui contribue à accroître le bénéfice. La FPI continue de considérer que son placement dans la fiducie Vital est stratégique et avait annoncé au préalable son intention d'accroître sa position pour la faire passer à un peu moins de 25 % d'ici le milieu du deuxième trimestre de 2014.

À l'échelle régionale, tous les placements de la FPI ont continué d'afficher un rendement se conformant aux attentes ou les surpassant. Plus particulièrement, au cours du troisième trimestre, la FPI a fait effectuer des évaluations indépendantes par des tiers de ses deux hôpitaux brésiliens, lesquelles se sont traduites par un profit lié à la juste valeur de marché d'environ 25 millions de dollars représentant une augmentation approximative de 15 % par rapport à leur prix d'achat. L'augmentation de la juste valeur de marché des placements brésiliens de la FPI s'appuie sur la hausse de la demande à l'égard des actifs immobiliers de soins de santé dans la région, ainsi que sur la croissance interne du RON attribuable aux ajustements annuels en fonction de l'inflation prévus aux contrats, et elle renforce la capacité de la FPI de générer des augmentations de la valeur de l'actif net au moyen de placements spécialisés et rigoureux sur les marchés immobiliers de soins de santé à l'échelle internationale.

Au chapitre des acquisitions, la FPI a continué de mener à bien ses importants projets d'acquisitions et le 30 septembre 2013, a annoncé une opération de cession-bail se chiffrant à 205 millions de dollars visant un portefeuille d'hôpitaux brésiliens de premier plan de Rede D'Or Sao Luiz S.A. (l'« **acquisition du portefeuille d'hôpitaux de Rede D'Or** ») devant se conclure au quatrième trimestre de 2013. Au terme de l'acquisition du portefeuille d'hôpitaux de Rede D'Or, la FPI aura procédé à des acquisitions d'une valeur excédant 500 millions de dollars depuis son repositionnement visant à se concentrer sur les immeubles de soins de santé internationaux en octobre 2012, et aura accru ses FPAOA pro forma par part de 47 %.

Pour le reste de l'exercice, la FPI s'emploiera à continuer d'offrir une performance opérationnelle stable et à conclure l'acquisition du portefeuille d'hôpitaux de Rede D'Or.

Compte tenu de l'évolution de l'état des marchés financiers pour l'ensemble des FPI canadiennes ainsi que des hausses de taux d'intérêt attendues, NorthWest International REIT est à mon avis dans une position privilégiée pour tirer parti d'occasions de croissance relatives et pour maintenir son objectif qui consiste à procurer aux porteurs de parts des distributions stables et en croissance grâce à un portefeuille de plus en plus important et diversifié.

Sincères salutations
Le chef de la direction,

(signé) Paul Dalla Lana

PARTIE I – MODE DE PRÉSENTATION

Le présent rapport de gestion de NorthWest International Healthcare Properties REIT (la « **FPI NorthWest International** » ou la « **FPI** ») doit être lu en parallèle avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités de la FPI et les notes y afférentes pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013 préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « **IFRS** »). Tous les montants sont en dollars canadiens, sauf indication contraire.

Ce rapport de gestion doit également être lu en parallèle avec la notice annuelle de la FPI datée du 11 mars 2013 (la « **notice annuelle** »). Le présent rapport de gestion est en date du 20 novembre 2013, 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.

AVERTISSEMENT CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent rapport de gestion renferme des énoncés prospectifs qui font état des attentes de la direction à l'égard des objectifs, des plans, des buts, des stratégies, de la croissance, des résultats opérationnels, de la performance de même que des perspectives et des occasions commerciales de la FPI. Il est possible de repérer les énoncés prospectifs par l'emploi de termes comme « planifier », « prévoir » ou « ne pas prévoir », « prévu », « estimer », « à l'intention de », « anticiper » ou « ne pas anticiper », « projeter », « croire » ou des variations de ces termes et expressions, ou d'énoncés selon lesquels certaines mesures, certains événements ou certains résultats « peuvent », « pourraient », ou « pourront », « être prises », « se produire » ou « être atteints ». Certains énoncés prospectifs figurant dans le présent rapport de gestion se rapportent notamment à ce qui suit :

- 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 versées par la FPI aux porteurs (les « **porteurs de parts** ») de parts de fiducie de la FPI (les « **parts de fiducie** »);
- les attentes à l'égard de l'immobilier, du secteur de la santé et des tendances démographiques.

Les énoncés prospectifs sont fondés sur différentes estimations et différentes hypothèses qui, bien qu'elles soient jugées raisonnables par la direction de la FPI à la date du présent rapport de gestion, demeurent, par leur nature, soumises à des éventualités et des incertitudes d'ordre commercial, économique et concurrentiel d'importance. Les estimations, les opinions et les hypothèses de la FPI, lesquelles pourraient se révéler inexactes, comprennent diverses hypothèses qui sont énoncées dans les présentes, notamment la croissance future éventuelle de la FPI et ses résultats opérationnels, ses perspectives et occasions commerciales futures, le maintien des tendances démographiques et sectorielles, le niveau d'endettement futur, l'absence de modification des lois actuelles en matière de fiscalité et le maintien de la conjoncture économique et politique actuelle dans les pays où la FPI exerce des activités.

La FPI avise les lecteurs de ne pas se fier indûment à ces énoncés pour prendre des décisions, puisque les énoncés prospectifs comportent des risques et des incertitudes importants, qu'ils ne constituent pas une garantie du rendement ou des résultats futurs et qu'ils ne sont pas forcément révélateurs du moment où ce rendement ou ces résultats seront atteints, s'ils le sont. Différents facteurs pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement de ceux dont il est question dans les énoncés prospectifs, notamment les facteurs dont il est question à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion de même qu'à la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle.

Ces énoncés prospectifs sont formulés à la date du présent rapport de gestion et, sauf exigence contraire des lois applicables, la FPI ne s'engage aucunement à les mettre à jour ou à les modifier publiquement, que ce soit par suite de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou autrement.

MISE EN GARDE RELATIVE À CERTAINS RENSEIGNEMENTS SUR D'AUTRES ENTITÉS OUVERTES

Les renseignements sur NorthWest Healthcare Properties Real Estate Investment Trust (« **NWHP REIT** ») et sur Vital Healthcare Property Trust (la « **fiducie Vital** ») qui figurent dans le présent rapport de gestion ont été tirés ou s'inspirent de documents publics et de registres déposés auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières et d'autres organismes de réglementation. Bien qu'elle ne soit au courant d'aucun fait qui pourrait laisser croire que ces renseignements sont faux ou incomplets, la FPI n'a pas participé à la rédaction de ces documents publics et ni la FPI, ni ses dirigeants ou ses administrateurs, n'engage sa responsabilité quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité de ces renseignements ou quant au défaut, par NWHP REIT ou la fiducie Vital, de déclarer des événements qui pourraient s'être produits ou qui pourraient avoir une incidence sur l'exhaustivité ou l'exactitude de ces renseignements, mais qui sont inconnus de la FPI.

DONNÉES RELATIVES AU MARCHÉ ET AU SECTEUR

Le présent rapport de gestion comprend des données et des prévisions relatives au marché et au secteur obtenues de sources tierces ou tirées de documents sectoriels publiés et de renseignements publics. Les sources tierces déclarent généralement que les renseignements qu'elles présentent ont été obtenus de sources qu'elles estiment fiables, mais rien ne garantit l'exactitude ou l'exhaustivité de ces renseignements.

Bien que les sources tierces estiment ces renseignements fiables, nous n'avons pas effectué de vérification indépendante à l'égard des données provenant des sources tierces dont il est question dans le présent rapport de gestion, ni analysé ou vérifié les études et les enquêtes sous-jacentes sur lesquelles elles sont fondées ou qui sont citées par ces sources, ni vérifié les hypothèses économiques sous-jacentes auxquelles se sont fiées ces sources.

ÉVALUATION DE LA PERFORMANCE

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

- les fonds provenant des activités opérationnelles (les « **FPAO** »);
- les fonds provenant des activités opérationnelles ajustés (les « **FPAOA** »);
- le résultat opérationnel net (le « **RON** »);
- la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des baux;
- le taux d'intérêt moyen pondéré;
- le taux d'occupation.

Une analyse du RON, des FPAO et des FPAOA se trouve dans la partie III – Résultats opérationnels.

Le RON, les FPAO et les FPAOA ne sont pas des mesures reconnues aux termes des IFRS et n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS; par conséquent, ils pourraient ne pas être comparables aux mesures portant des noms semblables présentées par d'autres sociétés cotées en bourse. Les FPAO, les FPAOA et le RON sont des mesures supplémentaires de la performance d'une fiducie de placement immobilier canadienne et la FPI est d'avis qu'elles sont pertinentes pour rendre compte de sa capacité à générer des fonds et à les distribuer aux porteurs de parts. La mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable aux FPAO, aux FPAOA et au RON est le résultat global.

Les « **FPAO** » correspondent au bénéfice net (calculé conformément aux IFRS), exclusion faite des éléments suivants : i) les ajustements de la juste valeur des immeubles de placement; ii) les profits (ou les pertes) sur les ventes d'immeubles de placement; iii) l'amortissement des incitatifs offerts aux locataires ; iv) les ajustements de la juste valeur et autres incidences des parts rachetables classées dans les passifs; v) les coûts d'acquisition passés en charges à la suite des acquisitions d'immeubles comptabilisées comme des regroupements d'entreprises et vi) la charge d'impôt différé, après les ajustements effectués pour tenir compte des entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, des coentreprises et des participations ne donnant pas le contrôle, calculés de manière à ce que la présentation des FPAO soit comparable à celle des immeubles consolidés.

Les « **FPAOA** » correspondent aux FPAO auxquels certains ajustements sont apportés, notamment : i) l'amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la juste valeur de marché des emprunts hypothécaires repris, l'amortissement des frais de financement différés et des frais de location et la charge de rémunération liée aux régimes incitatifs fondés sur des parts différées; ii) les ajustements pour tenir compte des écarts, le cas échéant, découlant de la comptabilisation des produits tirés des immeubles selon le mode linéaire plutôt que selon les loyers contractuels et iii) la déduction des coûts réels liés aux incitatifs offerts aux locataires, aux frais de location, aux frais de financement et aux investissements de maintien, tels qu'ils sont établis par la FPI. Les fiduciaires peuvent à leur gré déterminer que les FPAOA doivent faire l'objet d'autres ajustements.

Le « **RON** » correspond aux produits tirés des immeubles, après déduction des charges opérationnelles, ce montant étant calculé conformément aux IFRS, mais avant déduction des charges d'intérêts, des charges financières, des charges d'amortissement, des charges générales et administratives, de l'impôt sur le résultat, des améliorations locatives et des frais de location, ainsi que des dépenses d'investissement non recouvrables.

Les FPAO, les FPAOA et le RON 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 FPAO, les FPAOA et le RON peut différer des méthodes utilisées par d'autres émetteurs et, par conséquent, ces mesures peuvent ne pas être comparables à celles présentées par d'autres émetteurs.

Le taux d'intérêt moyen pondéré de la FPI présenté dans le Tableau 5, « Faits saillants financiers », 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.

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 INDICATEURS DE PERFORMANCE

Outre la surveillance et l'analyse de la performance des activités au moyen de mesures comme le RON, les FPAO et les FPAOA, 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 modalités sont avantageuses;
- 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 II – SURVOL DE L’ENTREPRISE

SURVOL DE L’ENTREPRISE ET ORIENTATION STRATÉGIQUE

La FPI

La FPI, auparavant connue sous le nom de GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust, est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale constituée sous le régime des lois de la province d’Ontario, et régie par celles-ci, aux termes d’une déclaration de fiducie modifiée et mise à jour datée du 16 novembre 2012 (la « **déclaration de fiducie** »). Les parts de fiducie de la FPI sont négociées à la Bourse de croissance TSX sous le symbole « MOB.UN ». La FPI a pour but d’investir dans des immeubles de soins de santé à l’échelle internationale.

Les objectifs de la FPI sont les suivants :

- gérer ses placements afin de générer des flux de trésorerie stables, constants et croissants au moyen d’investissements dans le secteur immobilier des soins de santé à l’échelle internationale;
- constituer un portefeuille d’immeubles de soins de santé diversifié et axé sur la croissance en fonction d’un portefeuille initial de placements en Australasie, au Brésil, en Allemagne et au Canada;
- miser sur la croissance interne et rechercher des occasions d’acquisition d’immeubles de soins de santé rentables dans les marchés internationaux cibles, axées principalement sur l’Australasie, le Brésil, l’Allemagne et le Canada;
- accroître la valeur de ses actifs et maximiser la valeur à long terme de ses parts de fiducie au moyen d’une gestion active et efficace;
- verser des distributions en trésorerie par part prévisibles et croissantes, de façon avantageuse sur le plan fiscal.

Restructuration de la FPI afin d’accroître l’accent placé sur les immeubles de soins de santé internationaux

En 2012, NorthWest Value Partners Inc. (« **NWVP** ») a acquis une participation majoritaire dans la FPI, et dans le cadre d’une série de transactions, la FPI a cédé l’intégralité de son portefeuille d’immeubles de bureaux médicaux du Canada (l’« **ancien portefeuille d’immeubles de bureaux médicaux du Canada** ») avec prise d’effet le 1^{er} octobre 2012.

Dans le cadre d’une autre série de transactions ayant pris effet le 1^{er} octobre 2012, la FPI a fait l’acquisition d’un portefeuille d’actifs internationaux (les « **actifs internationaux initiaux** ») auprès de NWVP. Parallèlement à l’acquisition de ces actifs internationaux initiaux, la FPI et ses sociétés affiliées ont conclu diverses ententes avec les sociétés affiliées à NWVP, aux termes desquelles ces dernières ont convenu d’agir à titre de gestionnaire d’immeubles, de gestionnaire d’actifs et de promoteur pour le compte de la FPI relativement aux investissements de celle-ci.

Le 30 octobre 2012, la FPI a changé sa dénomination pour « NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust » afin qu’elle reflète sa nouvelle orientation stratégique.

Orientation stratégique

Occasions sur les marchés

La FPI offre aux investisseurs la possibilité d’obtenir une exposition aux immeubles de soins de santé à l’échelle internationale. La FPI a l’intention de verser des distributions en trésorerie mensuelles durables, tout en permettant aux investisseurs de diversifier leurs avoirs immobiliers au-delà du marché canadien. La FPI est la seule fiducie de placement immobilier cotée en bourse au Canada spécialisée dans les placements dans les immeubles de soins de santé à l’échelle internationale.

Au cours des dernières années, certains des principaux fonds de pension et investisseurs institutionnels du Canada se sont mis à la recherche d'occasions de placement à l'extérieur du Canada dans le secteur immobilier. Ces investisseurs ont haussé la composante internationale de leurs placements immobiliers pour divers motifs, dont la diversification, la possibilité de rendement supérieur et la possibilité de générer des flux de trésorerie stables à long terme. Plusieurs des principaux fonds de pension canadiens ont indiqué que près de la moitié de leurs actifs immobiliers se trouvaient à l'extérieur du Canada, particulièrement en Europe. Parmi les autres marchés importants pour les acheteurs institutionnels canadiens d'immeubles étrangers, on trouve les États-Unis, l'Asie, l'Australie et l'Amérique du Sud. La FPI est d'avis qu'elle offre aux investisseurs individuels et aux investisseurs institutionnels du Canada une occasion unique de diversifier leurs investissements immobiliers, comme l'ont fait d'importants fonds de pension canadiens et d'autres importants investisseurs institutionnels canadiens.

Plus particulièrement, la FPI est d'avis que le secteur immobilier des soins de santé représente une catégorie d'actifs attrayante au sein du domaine immobilier commercial, une catégorie d'actifs disponibles et réalisables attrayante tant pour ce qui est de la taille que pour ce qui est de la croissance. La FPI estime que le marché international pourrait continuer de représenter une occasion d'acquisition d'immeubles de soins de santé exceptionnelle dans l'avenir. Au moment de choisir les marchés internationaux où elle souhaite prendre de l'essor, la FPI définit des caractéristiques de marchés clés qui donnent lieu à un accroissement de la demande qui peuvent être semblables à celles qui sont observées au Canada, plus précisément :

- les données démographiques : population vieillissante et augmentation de l'espérance de vie, autant de facteurs qui stimulent les besoins en matière de soins de santé;
- les données économiques : stabilité et croissance économique équilibrées, PIB par habitant stable ou à la hausse, hausse des dépenses en soins de santé en tant que pourcentage du PIB ou en chiffres absolus;
- les tendances dans le domaine de l'immobilier et des soins de santé : marchés des immeubles de soins de santé fragmentés, exploitants dans le domaine de la santé axés sur les « activités fondamentales », demande à l'égard de nouvelles infrastructures, croissance des services de soins de santé publics et privés.

Marchés cibles

Dans le contexte des marchés immobiliers de soins de santé à l'échelle internationale, les marchés suivants ont été désignés à titre de zones d'intérêt par la FPI :

- **Australasie** : marché reconnu offrant des possibilités de regroupement, loyer hypernet indexé sur l'inflation, exposition par voie d'un placement dans la fiducie Vital;
- **Brésil** : marché à forte croissance s'appuyant sur des exploitants d'hôpitaux chevronnés et exposition unique à une structure de cession-bail hypernet indexée sur l'inflation à long terme;
- **Allemagne** : marché fragmenté procurant un avantage aux premiers entrants, croissance du RON par voie d'une gestion active et d'une mise à l'échelle, semblable à l'expérience de croissance de NWHP REIT au Canada;
- **Canada** : marché reconnu offrant des possibilités de croissance supplémentaires, stabilité de l'ensemble des locataires, qui sont soutenus par le gouvernement, et exposition par voie d'une participation dans NWHP REIT.

Le tableau suivant illustre certaines données de marché clés se rapportant aux marchés cibles de la FPI :

	Australasie	Brésil	Allemagne	Canada
Population	26,3 millions	194,9 millions	81,7 millions	34,7 millions
Croissance du PIB ¹⁾	2,14 %	3,29 %	1,90 %	1,95 %
Inflation ¹⁾	1,70 %	5,86 %	1,24 %	1,19 %
Rendement des obligations du gouvernement à 5 ans ²⁾	3,25 %	11,45 %	0,79 %	1,86 %
Système de soins de santé	Systèmes de soins de santé publics et privés hybrides	Systèmes de soins de santé publics et privés hybrides	Systèmes de soins de santé publics et privés hybrides	Système de santé subventionné par l'État
Notes :				
1) Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013.				
2) Au 30 septembre 2013.				
Sources : Trading Economics; Bloomberg				

LIENS AVEC NWVP

Des sociétés affiliées à NWVP agissent à titre de gestionnaire des actifs de la FPI, de gestionnaire d'immeubles et de promoteur aux termes de certaines conventions de gestion et de partenariat qui ont été déposées auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières et qu'on peut consulter sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com. Constituée en 1994 et établie à Toronto, NWVP compte parmi les plus importantes sociétés immobilières de soins de santé appartenant à des intérêts privés. Ses activités englobent l'aménagement, la propriété et la gestion d'immeubles, principalement dans le secteur des soins de santé, au Canada et à l'étranger. Au 30 septembre 2013, NWVP détenait indirectement environ 87 % des parts de fiducie en circulation (environ 60 % après dilution). Les décideurs de NWVP agissent à titre de dirigeants et de fiduciaires de la FPI.

FAITS SAILLANTS DE LA PÉRIODE DE NEUF MOIS CLOSE LE 30 SEPTEMBRE 2013

Clôture de l'option de surallocation prévue aux termes du placement de parts de fiducie de décembre 2012

Le 14 janvier 2013, la FPI a annoncé qu'aux termes de son placement de 12 500 000 parts de fiducie du 20 décembre 2012, les preneurs fermes avaient exercé leur option de surallocation et conclu l'achat de 850 900 parts de fiducie supplémentaires de la FPI au prix de 2,00 \$ chacune pour un produit brut additionnel de 1 701 800 \$.

Régime de réinvestissement des distributions

Le 23 janvier 2013, la FPI a adopté un régime de réinvestissement des distributions (le « **RRD** »). Les distributions en trésorerie des porteurs de parts admissibles (notamment les porteurs de parts de société en commandite échangeables de catégorie B) qui choisissent de participer au RRD seront affectées à l'achat de parts de la FPI, et ces porteurs de parts recevront également une « distribution-prime » de parts dont la valeur correspondra à 3 % de chaque distribution. Initialement, la FPI pourrait émettre jusqu'à 10 000 000 de parts de fiducie dans le cadre du RRD. La FPI pourra augmenter le nombre de parts de fiducie disponibles aux fins d'émission dans le cadre du RRD à tout moment à son appréciation, sous réserve de ce qui suit : a) l'approbation du conseil des fiduciaires de la FPI; b) l'approbation de toute bourse où les parts de fiducie sont inscrites; et c) une annonce publique faisant état de cette augmentation.

Émission de débentures convertibles à 6,5 % pour un montant de 22,6 millions de dollars

Le 25 mars 2013, la FPI a conclu l'émission de débentures subordonnées convertibles non garanties d'un capital global de 20 000 000 \$ (les « **débentures de série MOB.DB** »). Les débentures de série MOB.DB portent intérêt au taux de 6,50 % par an, payable semestriellement le 30 septembre et le 31 mars de chaque année, et viendront à échéance le 31 mars 2018.

Le 3 avril 2013, la FPI a émis des débentures de série MOB.DB supplémentaires de 2 600 000 \$ dans le cadre de l'exercice de l'option de surallocation liée à l'émission de débentures de série MOB.DB.

Acquisition de Fulda

Le 31 mars 2013, la FPI a procédé à l'acquisition de l'immeuble Medicum Muensterfeld (« **Fulda** »), complexe de cabinets médicaux nouvellement construit situé à Fulda, en Allemagne, pour 19 513 141 \$, sous réserve d'ajustements de clôture habituels. Le placement a été financé en partie par un nouvel emprunt hypothécaire de cinq ans de 11 875 500 \$ portant intérêt au taux fixe de 2,37 % et assorti d'une période d'amortissement de 40 ans.

Acquisition d'une participation dans NWHP REIT

Aux termes de l'exercice du droit de vente que NWVP détenait conformément à la convention d'options d'achat et de vente (définie aux présentes), la FPI a indirectement acquis de NWVP et de ses sociétés affiliées une participation d'environ 26 % dans NWHP REIT. La participation acquise par la FPI consiste en 4 345 900 parts de NWHP REIT et en 7 551 546 parts de société en commandite de catégorie B de NHP Holdings Limited Partnership (« **NHP LP** »), qui sont échangeables en parts de fiducie de NWHP REIT.

Le prix d'achat de la participation dans NWHP REIT s'est établi à 157 284 236 \$ (13,22 \$ la part). Dans le cadre de la clôture des transactions envisagées aux termes de la convention d'options d'achat et de vente, NWVP a réglé des obligations de 15 000 000 \$ qu'elle devait auparavant à la FPI. Par conséquent, la contrepartie nette à payer à NWVP s'est chiffrée à 142 284 236 \$ et a été financée de la façon suivante : a) par l'émission de 36 637 245 parts de société en commandite échangeables de catégorie B de NWI Healthcare Properties LP, une filiale de la Fiducie, à un prix présumé de 1,87 \$ la part (68 511 648 \$) et b) par la prise en charge de la dette existante, estimée à (73 772 588 \$).

Émission de débentures convertibles à 7,5 % pour un montant de 17,5 millions de dollars

Le 29 août 2013, la FPI a procédé à l'émission de débentures subordonnées convertibles non garanties d'un capital global de 17 500 000 \$ (les « **débentures de série MOB.DB.A** »). Les débentures de série MOB.DB.A portent intérêt à 7,50 % annuellement et arrivent à échéance le 30 septembre 2018. Les intérêts sont payables semestriellement le 30 septembre et le 31 mars de chaque année.

Augmentation de la participation dans la fiducie Vital à 23,65 %

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, la FPI a accru sa participation dans la fiducie Vital, la faisant passer de 19,66 % à 23,65 % par le truchement d'acquisitions sur le marché libre et de la participation au placement de droits de la fiducie Vital (le « **placement de droits de Vital** ») le 23 août 2013. Après la fin du trimestre, la FPI a procédé à d'autres acquisitions sur le marché libre et à la date du présent rapport de gestion, la participation de la FPI dans la fiducie Vital se chiffre à 24,14 %.

ACTIFS DE LA FPI

Sommaire

Le tableau qui suit souligne certains renseignements au sujet des actifs de la FPI au 30 septembre 2013 :

TABLEAU 2 – SOMMAIRE DES ACTIFS						
Immeuble	Date de l'acquisition	Année de construction	Superficie approximative (en pieds carrés)	Nombre de locataires	Taux d'occupation	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des baux¹⁾
Brésil						
Hôpital pour enfants de Sabará	16 novembre 2012	2010	104 915	1	100,0 %	11,3
Hospital e Maternidade Brasil	27 décembre 2012	1970 - 2007	342 000	1	100,0 %	24,5
			446 915	2	100,0 %	21,4
Allemagne						
Adlershof 1	16 novembre 2012	2004	57 603	34	100,0 %	2,3
Adlershof 2	16 novembre 2012	2010	48 539	15	96,5 %	5,7
Berlin Neukölln	16 novembre 2012	2000	36 371	13	94,9 %	2,3
Königs Wusterhausen 1	16 novembre 2012	2001	40 365	24	85,7 %	2,7
Marktrechwitz	16 novembre 2012	2008	47 215	12	96,7 %	5,0
Fulda	31 mars 2013	2008	99 515	38	100,0 %	6,3
			329 608	136	96,7 %	4,4
Australasie – participation dans Vital²⁾			1 620 110	106	99,2 %	13,5
Canada – participation dans NWHP REIT³⁾			4 686 097	1 570	92,0 %	4,8
Totaux du portefeuille/ moyennes pondérées			7 082 730	1 814	94,4 %	7,8
Totaux du portefeuille/ moyennes pondérées - consolidation proportionnelle⁴⁾			2 364 565		95,3 %	9,3
Notes						
1) Au 30 septembre 2013. Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des baux en années.						
2) Représente 100 % de la fiducie Vital. La FPI a une exposition à une participation d'environ 24 % dans la fiducie Vital.						
3) Représente 100 % de NWHP REIT. La FPI a une exposition à une participation d'environ 26 % dans NWHP REIT.						
4) Calcul fondé sur la quote-part de la FPI dans la fiducie Vital et dans NWHP REIT.						

Australasie – exposition à la fiducie Vital

Les investissements de la FPI en Australasie sont détenus de façon stratégique et prennent la forme d'une exposition à une participation dans la fiducie Vital. Le tableau 2 ci-dessus souligne certains renseignements au sujet de la fiducie Vital au 30 septembre 2013, sur une base de 100 %; toutefois, la FPI a une exposition à une participation d'environ 24 % dans la fiducie Vital.

Survivance de la fiducie Vital

La fiducie Vital est un fonds d'investissement inscrit à la cote de la Bourse de la Nouvelle-Zélande (la « NZSX ») qui investit dans des immeubles de grande qualité liés aux domaines de la santé et de la médecine en Nouvelle-Zélande et en Australie. Au 30 septembre 2013, la fiducie Vital détenait un portefeuille de 24 immeubles en Nouvelle-Zélande et en Australie. Une tranche d'environ 75 % des immeubles du portefeuille de Vital est située en Australasie alors que la tranche résiduelle représentant 25 % des immeubles est située en Nouvelle-Zélande. Dans ces deux régions, les locataires du portefeuille d'immeubles de la fiducie Vital sont des hôpitaux et des exploitants de services de soins de santé qui assurent la prestation d'un vaste éventail de services médicaux et de soins de santé.

Le 22 août 2013, la fiducie Vital a présenté ses résultats audités pour l'exercice clos le 30 juin 2013. Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2013, le bénéfice net tiré des immeubles (une mesure s'apparentant au RON) de la fiducie Vital s'est accru de 21 % pour s'établir à 57,9 millions de dollars néo-zélandais. Cette augmentation découle essentiellement des acquisitions relatives de 37,0 millions de dollars néo-zélandais et des réaménagements relatifs d'hôpitaux de 41,7 millions de dollars néo-zélandais qui ont accru la qualité du portefeuille de la fiducie Vital et qui génèrent des rendements de location annuels atteignant en moyenne environ 10 %. De plus, la fiducie Vital a achevé 107 examens des loyers au cours de son exercice clos le 30 juin 2013 qui ont donné lieu à une hausse moyenne des taux de location de 1,7 %. Le taux d'occupation du portefeuille de la fiducie Vital a augmenté pour passer de 99,3 % au 30 juin 2012 à 99,5 % au 30 juin 2013.

Le 14 novembre 2013, la fiducie Vital a présenté ses résultats intermédiaires non audités pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, constitués d'un bilan consolidé et d'un état consolidé du résultat global. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, la fiducie Vital a présenté un bénéfice net tiré des immeubles (une mesure s'apparentant au RON) de 14,7 millions de dollars néo-zélandais et un résultat global après impôt de 5,1 millions de dollars néo-zélandais. Il n'y a eu aucun changement au portefeuille d'immeubles de la fiducie Vital, ni à ses locataires au cours du trimestre clos le 30 septembre 2013.

Participation de la FPI dans la fiducie Vital

Le 1^{er} avril 2013, la FPI a annoncé qu'elle avait l'intention de porter sa participation dans la fiducie Vital à un pourcentage légèrement en deçà de 25 % au moyen de l'acquisition de parts additionnelles de la fiducie Vital sur le marché libre, à la NZSX.

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2013, la FPI a fait l'acquisition de 18 494 373 parts additionnelles de la fiducie Vital par le truchement d'acquisitions sur le marché libre et de la participation à l'émission de droits de Vital, accroissant sa participation dans la fiducie Vital pour la faire passer à 79 972 858 parts, soit environ 23,65 % au 30 septembre 2013. Après la fin du trimestre, la FPI a procédé à des acquisitions supplémentaires sur le marché libre et a accru sa participation dans la fiducie Vital pour la porter à 81 659 865 parts, soit environ 24,14 % à la date du présent rapport de gestion.

Au 30 septembre 2013, une part importante de la participation de la FPI dans la fiducie Vital (soit 74 191 089 parts) était détenue essentiellement dans le cadre d'une convention-cadre de prêt de titres (la « **convention de prêt de titres relative à Vital** »), comme il est décrit plus en détail ci-après.

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2013, la FPI a obtenu une facilité de marge prévoyant un prêt maximal de 12 835 500 \$ (soit 15 000 000 \$ NZ). Au 30 septembre 2013, la FPI avait prélevé environ 2 542 700 \$ de la facilité de crédit et avait donné en nantissement 4 466 427 parts de la fiducie Vital à titre de garantie.

Convention de participation aux honoraires de gestion et droits de gestion de Vital

Aux termes d'un contrat de services de gestion et d'une convention de droits de gestion conclus dans le cadre de l'acquisition des actifs internationaux initiaux, a) les sociétés affiliées à NWVP ont convenu, en contrepartie de certains services de gestion fournis, de consentir à une filiale de la FPI une participation aux honoraires de gestion correspondant à l'écart entre la totalité des honoraires de gestion versés par la fiducie Vital à NWVP ou à l'une de ses filiales entièrement détenues et le montant que la fiducie Vital aurait versé si elle avait été entièrement détenue et avait été soumise aux ententes relatives aux honoraires de gestion d'actifs de la FPI (la « **convention de participation aux honoraires de gestion** ») et b) la FPI a indirectement le droit de donner à NWVP, sous réserve des obligations fiduciaires de NWVP, toute directive à l'égard des droits de contrôle ou d'orientation de NWVP aux termes de conventions intervenues avec la fiducie Vital (les « **droits de gestion de Vital** »). Le but de la convention de participation aux honoraires de gestion est d'offrir à la FPI un avantage économique supplémentaire qui pourrait être associé aux ententes de gestion en vigueur qui régissent la relation entre NWVP et la fiducie Vital.

Brésil – Baux nets à long terme conclus avec des exploitants d’hôpitaux privés

Hôpital pour enfants de Sabará

L’Hôpital pour enfants de Sabará (le « Sabará »), qui est situé à São Paulo, est un hôpital privé de 104 915 pieds carrés. L’immeuble est loué pour 15 ans (durée résiduelle de 11 ans) et exploité par un seul locataire, l’hôpital de Sabará (le « **locataire du Sabará** »), qui utilise l’immeuble pour exploiter l’un des plus grands hôpitaux privés pour enfants de la région.

Hospital e Maternidade Brasil (« HMB »)

Le HMB, situé à Santo Andre, ville située en banlieue de São Paulo, est un hôpital général d’une superficie de 342 000 pieds carrés qui compte 305 lits. L’immeuble est loué pour 25 ans (durée résiduelle de 24 ans) et exploité par un seul locataire, Rede D’Or Saõ Luiz, un exploitant de services hospitaliers brésilien privé qui compte 26 hôpitaux au Brésil.

Allemagne – spécialisation initiale dans les immeubles de bureaux médicaux

Adlershof 1

L’immeuble Adlershof 1 est un immeuble de bureaux médicaux de cinq étages construit spécialement à cette fin en 2004. L’immeuble est entièrement loué, possède une superficie locative brute (y compris les zones d’entreposage) de 57 603 pieds carrés et dispose de 34 places de stationnement souterrain. Un vaste atrium accueille les visiteurs au rez-de-chaussée, où le nom des locataires est affiché : un large éventail de fournisseurs de services médicaux et dentaires ainsi qu’une pharmacie. L’immeuble se trouve dans le district Adlershof, dans l’arrondissement Treptow-Köpenik de Berlin, une zone généralement connue comme la « cité des sciences, de la technologie et des médias ».

Adlershof 2

L’immeuble Adlershof 2 est un immeuble de bureaux médicaux de quatre étages construit spécialement à cette fin et situé directement à côté de l’immeuble Adlershof 1, qui a été érigé en 2010. L’immeuble est occupé à 96 %, compte une superficie locative brute (y compris les zones d’entreposage) de 48 539 pieds carrés et dispose de 66 places de stationnement souterrain. L’espace qu’occupe un locataire physiothérapeute au rez-de-chaussée comprend une piscine de même qu’un escalier et un ascenseur privés menant aux locaux loués du deuxième étage. Un vaste atrium accueille les visiteurs au rez-de-chaussée, où le nom des locataires est affiché : un large éventail de fournisseurs de services médicaux et dentaires.

Berlin Neukölln

L’immeuble Berlin Neukölln est un immeuble en terrasses de six étages qui occupe un emplacement en coin de choix et qui a été construit en 2000. L’immeuble est occupé à 95 %, possède une superficie locative brute (y compris les zones d’entreposage) de 36 371 pieds carrés et dispose de 10 places de stationnement souterrain. Parmi les locataires, on trouve un large éventail de fournisseurs de services médicaux, dont une pharmacie au rez-de-chaussée. L’immeuble est situé à Neukölln, l’un des 12 arrondissements de Berlin, dans la partie sud-est de la ville.

Königs Wusterhausen 1

L’immeuble Königs Wusterhausen 1 est un immeuble indépendant de bureaux médicaux de trois étages (en plus d’un grenier), construit spécialement à cette fin en 2001. L’immeuble est entièrement loué et possède une superficie locative brute (y compris les zones d’entreposage) de 40 365 pieds carrés. Le parc de stationnement souterrain compte 66 places. Les locataires comprennent un éventail de fournisseurs de services médicaux de même que des agences municipales et des cabinets d’avocats. L’immeuble est situé dans la ville de Königs Wusterhausen, dans le district Dahme-Spreewald de l’État de Brandebourg.

Markredwitz

L'immeuble Markredwitz est un immeuble indépendant de bureaux médicaux de trois étages construit spécialement à cette fin en 2008. L'immeuble est entièrement occupé, possède une superficie locative brute (y compris les zones d'entreposage) de 47 215 pieds carrés et dispose de 13 places de stationnement extérieur couvert. Le rez-de-chaussée comprend des commerces de détail et un centre de conférences, le deuxième étage est loué à une clinique de dialyse et divers locataires du domaine médical occupent le troisième étage. La ville de Markredwitz se trouve dans le district de Wunsiedel, en Bavière, dans le sud-est de l'Allemagne.

Fulda

Fulda est un complexe de cabinets médicaux nouvellement construit situé à Fulda, en Allemagne, à environ 100 kilomètres au nord-est de Francfort. Comptant environ 98 515 pieds carrés, Fulda est occupé à 100 % par des locataires diversifiés se spécialisant dans les soins de santé et les services orthopédiques qui profitent de la proximité de l'un des principaux hôpitaux de la région, Klinikum Fulda.

Canada – Exposition à NWHP REIT

Les investissements de la FPI au Canada sont détenus de façon stratégique et prennent la forme d'une exposition à une participation dans NWHP REIT. Le tableau 2 présenté précédemment souligne certains renseignements au sujet de NWHP REIT au 30 septembre 2013, sur une base de 100 %; toutefois, la FPI a une exposition à une participation d'environ 26 % dans NWHP REIT.

Survol de NWHP REIT

NWHP REIT, qui est un fonds de placement immobilier inscrit à la cote de la Bourse de Toronto (la « **TSX** »), est le plus grand propriétaire et gestionnaire non gouvernemental d'immeubles de bureaux médicaux et d'installations de soins de santé au Canada. Au 30 septembre 2013, NWHP REIT détenait un portefeuille de 78 immeubles répartis dans sept provinces canadiennes. Le portefeuille de NWHP REIT est composé d'un ensemble hétérogène de locataires intéressants exerçant des activités dans un secteur lié aux soins de santé, notamment des régies régionales de la santé, des réseaux de soins de santé de première ligne, des groupes de pratique de médecine familiale, des cliniques et des cliniques d'imagerie diagnostique, des omnipraticiens, des pharmacies et des laboratoires, ainsi que des locataires institutionnels et des locataires dont les activités ne sont pas liées aux soins de santé.

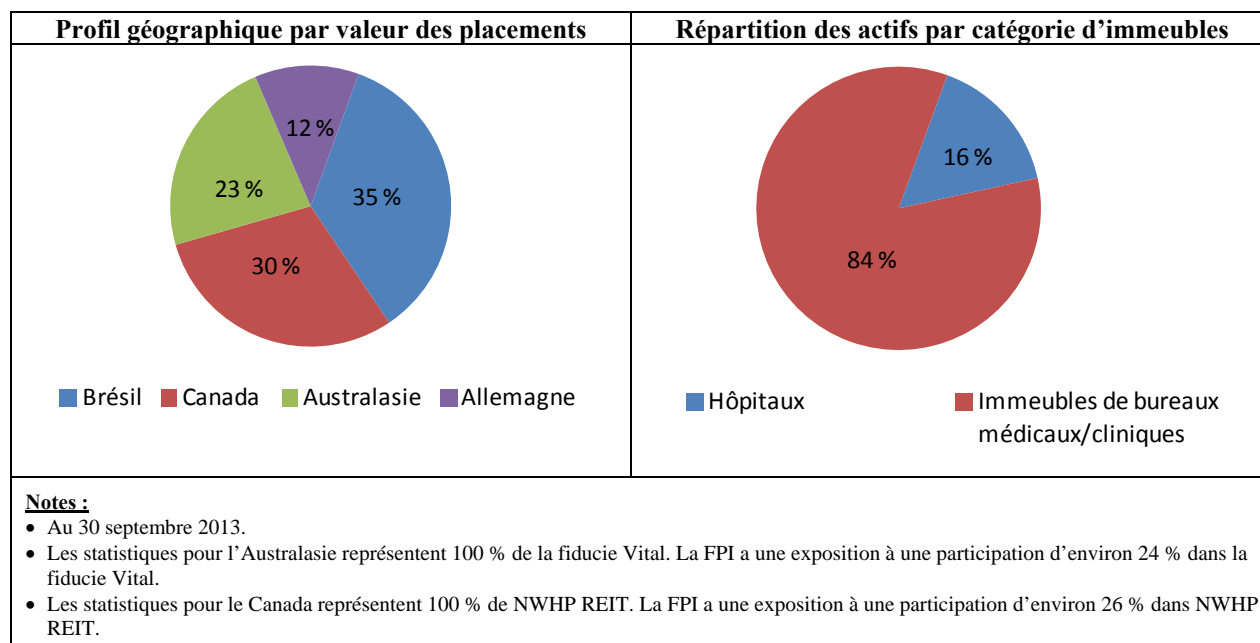
Le 4 novembre 2013, NWHP REIT a présenté ses résultats intermédiaires pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, le résultat opérationnel net de NWHP REIT s'est établi à 20,7 millions de dollars, soit une augmentation de 14,2 % comparativement à celui du trimestre correspondant de l'exercice précédent. Cette augmentation est principalement attribuable aux acquisitions relatives survenues au cours de la période ainsi qu'à la hausse de 0,8 % du résultat opérationnel net des immeubles comparables. Le taux d'occupation du portefeuille de NWHP REIT a augmenté pour passer de 91,2 % au 30 septembre 2012 à 92,0 % au 30 septembre 2013.

Participation de la FPI dans NWHP REIT

Le 21 juin 2013, aux termes de l'exercice du droit de vente que NWVP détenait conformément à la convention d'options d'achat et de vente, la FPI a indirectement acquis de NWVP et de ses sociétés affiliées une participation d'environ 26 % dans NWHP REIT. La participation acquise par la FPI consiste en 4 345 900 parts de NWHP REIT et en 7 551 546 parts de société en commandite de catégorie B de NHP LP, qui sont échangeables en parts de fiducie de NWHP REIT.

Diversification des actifs

Les graphiques suivants illustrent la répartition des actifs de la FPI par région géographique et par catégorie :



Diversification géographique

La FPI vise à offrir à ses investisseurs un portefeuille bien diversifié d'immeubles de soins de santé situés dans des villes comme Auckland (Nouvelle-Zélande), Berlin (Allemagne), Calgary (Canada), Edmonton (Canada), Halifax (Canada), Melbourne (Australie), Montréal (Canada), Québec (Canada), São Paulo (Brésil), Sydney (Australie) et Toronto (Canada).

Répartition des actifs

Les actifs de la FPI peuvent être répartis dans les grandes catégories suivantes : hôpitaux et immeubles de bureaux médicaux/cliniques. Voici un sommaire de chaque type d'actifs :

Hôpitaux

Les actifs du portefeuille d'hôpitaux de la FPI sont situés en Australie, au Brésil et en Nouvelle-Zélande; il s'agit d'un portefeuille diversifié d'installations où sont offerts des services de soins de santé par des exploitants d'hôpitaux privés et des fondations philanthropiques figurant parmi les meilleurs.

Tous les hôpitaux de la FPI sont loués à des locataires uniques qui sont des exploitants d'hôpitaux en vertu de baux à long terme à loyer hypernet et indexés en fonction de l'inflation, dans le cadre desquels la FPI n'est exposée à aucun risque associé aux charges opérationnelles liées aux immeubles.

Immeubles de bureaux médicaux

Les actifs composant le portefeuille d'immeubles de bureaux médicaux de la FPI sont situés en Australie, au Canada, en Allemagne et en Nouvelle-Zélande.

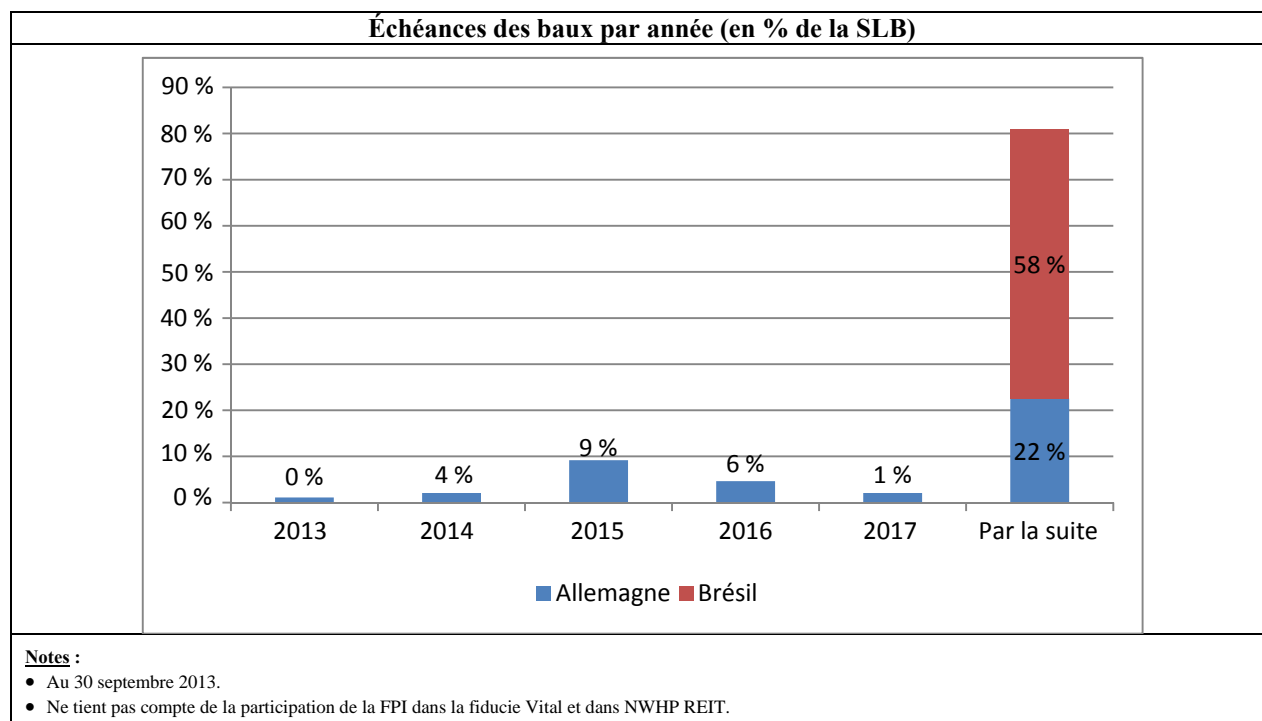
Les immeubles de bureaux médicaux sont semblables aux immeubles de bureaux commerciaux et regroupent généralement plusieurs locataires; ils sont essentiellement loués à des fournisseurs de soins de santé répondant à des besoins essentiels.

Au 30 septembre 2013 et compte tenu de la participation de la FPI dans la fiducie Vital et dans NWHP REIT, sur une base de 100 %, la FPI détient des participations dans 18 hôpitaux et 92 immeubles de bureaux médicaux.

Échéances des baux

Au 30 septembre 2013, compte tenu de la participation de la FPI dans la fiducie Vital et dans NWHP REIT, sur une base de 100 %, la diversification des actifs de la FPI est appuyée par un profil d'échéances à long terme, la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des baux étant de 7,5 ans.

Le tableau suivant présente un sommaire de l'échéance des baux que détient directement la FPI au Brésil et en Allemagne :



Comme l'illustre le tableau ci-dessus, une moyenne de 4,0 % de la SLB des immeubles que détient directement la FPI au Brésil et en Allemagne arrive à échéance chaque année entre 2013 et 2017. Non seulement les participations de la FPI dans la fiducie Vital et dans NWHP REIT présentent un profil d'échéances solide, mais elles sont également appuyées par une durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des baux de 13,5 ans et 4,8 ans, respectivement. En ce qui a trait à la fiducie Vital, une tranche de 1,6 % des produits tirés de son portefeuille est assujettie à des échéances de baux au cours des douze prochains mois et une tranche moyenne de 2,1 % est assujettie à des échéances au cours de chacune des quatre prochaines années. L'éventail des échéances du portefeuille de NWHP reflète la nature à plus court terme des baux des locataires des immeubles de bureaux médicaux, alors que les locataires des immeubles du portefeuille de la fiducie Vital, qui sont des hôpitaux de plus grande envergure, ont des baux à plus long terme. En plus de présenter une diversité de locataires, le portefeuille de NWHP REIT est assorti d'un éventail de durées de bail équilibré, avec des baux représentant en moyenne 13 % de la SLB expirant chaque année entre 2013 et 2017.

Les durées plus longues des baux de la FPI sont essentiellement attribuables à ses deux hôpitaux au Brésil. L'Hôpital pour enfants de Sabará et le Hospital e Maternidade Brasil sont tous deux occupés par des locataires uniques qui sont des chefs de file parmi les exploitants d'hôpitaux et leurs baux viennent respectivement à échéance le 30 septembre 2024 et le 31 décembre 2037.

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

Ce qui suit résume les principales informations financières et statistiques pour les périodes indiquées :

TABLEAU 5 – FAITS SAILLANTS FINANCIERS		
	Au 30 septembre 2013	Au 31 décembre 2012
Renseignements opérationnels¹⁾		
Nombre d'immeubles	110	31
Superficie locative brute (en pi ²) - 100 % des entreprises associées	7 082 730	1 873 571
Taux d'occupation (en %) - 100 % des entreprises associées	94,4 %	99,5 %
Sommaire de l'information financière		
Valeur comptable brute ²⁾	560 867 595 \$	349 554 285 \$
Dette - déclaration de fiducie ³⁾	238 475 203 \$	148 144 630 \$
Ratio dette/valeur comptable brute - déclaration de fiducie	42,5 %	42,4 %
Dette, compte tenu des débetures convertibles ³⁾	273 887 203 \$	148 144 630 \$
Ratio dette/valeur comptable brute - compte tenu des débetures convertibles	48,8 %	42,4 %
Pourcentage des emprunts hypothécaires et des autres emprunts à taux fixe	45,7 %	77,1 %
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et les autres emprunts à taux fixe	5,05 %	5,50 %
Nombre de parts en circulation après ajustement à la clôture de la période ⁴⁾		
De base	136 591 492	98 541 704
Après dilution ⁷⁾	136 943 738	98 541 704
	Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013	Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013
Résultats opérationnels		
Bénéfice net (perte nette)	32 116 236 \$	47 886 543 \$
RON provenant des activités poursuivies ⁵⁾	4 282 008 \$	13 170 763 \$
Fonds provenant des activités opérationnelles (« FPAO ») ⁵⁾	4 242 955 \$	11 595 261 \$
Fonds provenant des activités opérationnelles ajustés (« FPAOA ») ⁵⁾	6 064 083 \$	15 584 836 \$
Distributions ⁶⁾	5 463 249 \$	13 911 401 \$
Montants par part⁴⁾		
FPAO par part, de base	0,031 \$	0,102 \$
FPAO par part, après ajustement et dilution ⁷⁾	0,031 \$	0,102 \$
FPAOA par part, de base	0,044 \$	0,138 \$
FPAOA par part, après ajustement et dilution ⁷⁾	0,044 \$	0,137 \$
Distributions par part	0,040 \$	0,080 \$
Nombre moyen pondéré ajusté de parts en circulation⁴⁾		
De base	136 566 427	113 251 501
Après dilution ⁷⁾	136 661 749	113 344 953
Notes :		
1) Les renseignements opérationnels sont fondés sur une participation de 100 % dans la fiducie Vital et dans NWHP REIT. La FPI a une exposition à une participation d'environ 24 % dans la fiducie Vital et d'environ 26 % dans NWHP REIT.		
2) La valeur comptable brute s'entend du total des actifs.		
3) La dette, telle qu'elle est définie dans la déclaration de fiducie, s'entend des soldes de capital des emprunts hypothécaires, des conventions de prêt de titres, des facilités de marge, des emprunts à terme, des lignes de crédit, et d'une contrepartie différée. Le total de la dette de la FPI comprend également les débetures convertibles (à la juste valeur).		
4) Aux termes des IFRS, les parts de société en commandite échangeables de catégorie B de la FPI sont traitées comme des passifs financiers plutôt que comme des titres de capitaux propres. Comme les IFRS l'autorisent, la FPI a choisi de présenter une mesure par part de base et après dilution ajustée pour tenir compte des parts de société en commandite échangeables de catégorie B dans le calcul du nombre de base et dilué de parts en circulation et du nombre moyen pondéré de base et dilué de parts en circulation. Au 30 septembre 2013, 91 068 320 parts de société en commandite échangeables de catégorie B étaient en circulation, contre 55 944 444 parts de société en commandite échangeables de catégorie B au 31 décembre 2012.		
5) Le RON, les FPAO et les FPAOA ne sont pas des mesures reconnues aux termes des IFRS et n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS. Le RON, les FPAO et les FPAOA, tels qu'ils sont calculés par la FPI, pourraient différer des mesures semblables présentées par d'autres fiducies de placement immobilier et, par conséquent, ils pourraient ne pas être comparables au RON, aux FPAO et aux FPAOA présentés par ces autres émetteurs. Ces termes sont définis dans le présent rapport de gestion et font l'objet d'un rapprochement avec les états financiers consolidés de la FPI.		
6) Représentent les distributions aux porteurs de parts et aux porteurs de parts de société en commandite échangeables de catégorie B selon la méthode de la comptabilité d'exercice. Les distributions sont payables à la clôture de la période au cours de laquelle elles sont déclarées par le conseil des fiduciaires et sont versées autour du 15 ^e jour du mois suivant.		
7) Le nombre de parts après dilution tient compte de la conversion des débetures convertibles de la FPI si le prix de conversion est supérieur au cours de clôture des parts de fiducie à la fin de la période. Autrement, les débetures convertibles sont réputées antidilutives.		

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Acquisition du portefeuille d'hôpitaux de Rede D'Or

Le 30 septembre 2013, la FPI a signé une lettre d'intention visant l'acquisition d'un portefeuille de trois hôpitaux privés au Brésil pour un prix d'acquisition approximatif de 205 millions de dollars incluant une contrepartie différée d'environ 37 millions de dollars. La FPI entend financer l'acquisition au moyen de quelques-uns ou de tous les moyens de financement suivants : financement au niveau local, facilité d'acquisition, financement au niveau de l'entreprise et trésorerie et débiteurs existants. L'acquisition devrait se conclure avant le 31 décembre 2013 et la conclusion est assujettie à certaines conditions.

Renouvellement de la facilité de marge liée à la participation de la FPI dans NWHP REIT

Le 8 novembre 2013, la FPI a remboursé une facilité de crédit liée à sa participation dans NWHP REIT dont le solde impayé se chiffrait à 8 516 491 \$ et a conclu une nouvelle facilité de marge renouvelable portant intérêt au taux préférentiel majoré de 1,25 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,25 % assortie d'une limite de 15 millions de dollars, d'une durée de un an et d'une commission d'engagement représentant 0,5625 % de toute tranche inutilisée. Le solde impayé sur cette facilité à l'heure actuelle s'élève à 8 551 491 \$.

PARTIE III – RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

La discussion ci-dessous porte sur les résultats opérationnels de la FPI pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, principalement sur les activités poursuivies liées aux actifs internationaux.

BÉNÉFICE NET

Le tableau qui suit présente un sommaire des informations financières choisies tirées des états consolidés de résultat pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2013 et 2012.

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2013	30 septembre 2012	30 septembre 2013	30 septembre 2012
Résultat opérationnel net¹⁾				
Produits tirés des immeubles de placement	4 876 996 \$	– \$	14 633 055 \$	– \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	(594 988)	–	(1 462 292)	–
	4 282 008	–	13 170 763	–
Autres produits				
Quote-part du bénéfice des entreprises associées	4 616 826	–	8 394 608	–
Participation aux honoraires de gestion	469 838	–	1 280 083	–
Produits d'intérêts	635 314	1 204	1 813 281	6 512
	5 721 978	1 204	11 487 972	6 512
	10 003 986	1 204	24 658 735	6 512
Autres charges				
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts	(3 722 434)	–	(7 500 785)	–
Charges générales et administratives	(866 369)	(177 829)	(2 062 405)	(953 193)
Coûts de transaction	–	(64 027)	(468 182)	(323 231)
Charges financières	12 816 657	–	(353 482)	(292 187)
Perte de change	(1 979 466)	–	(1 907 279)	–
Amortissement d'une immobilisation incorporelle	(390 318)	–	(1 170 956)	–
Bénéfice (perte) avant les éléments suivants :	15 862 056	(240 652)	11 195 646	(1 562 099)
Autres pertes liées à la juste valeur	16 650	415 647	12 950	58 274
Ajustement lié à la juste valeur des immeubles de placement	25 896 946	–	25 010 172	–
Profit lié aux instruments financiers dérivés	–	–	23 083 107	–
Bénéfice (perte) avant impôt	41 775 652	174 995	59 301 875	(1 503 825)
Charge d'impôt sur le résultat	(9 659 416)	–	(11 415 332)	–
Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux activités poursuivies	32 116 236	174 995	47 886 543	(1 503 825)
Bénéfice net provenant des activités abandonnées	–	781 709	–	6 288 765
Bénéfice net (perte nette)	32 116 236 \$	956 704 \$	47 886 543 \$	4 784 940 \$
Note				
1) Le RON ne constitue pas une mesure reconnue aux termes des IFRS et n'a pas de définition normalisée prescrite par les IFRS. Le RON, tel qu'il est calculé par la FPI, pourrait différer des mesures semblables présentées par d'autres fiduciaires de placement immobilier et, par conséquent, il pourrait ne pas être comparable au RON présenté par ces autres émetteurs. Le RON est défini dans le présent rapport de gestion et fait l'objet d'un rapprochement avec les montants présentés en vertu des IFRS dans les états financiers consolidés de la FPI.				

Produits tirés des immeubles de placement

Les produits tirés des immeubles de placement se sont élevés à 4 876 996 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2013 et à 14 633 055 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013 (néant pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2012) et se rapportent aux immeubles de la FPI en Allemagne et au Brésil.

Les produits tirés des immeubles de placement situés en Allemagne et au Brésil ont atteint respectivement 1 419 563 \$ et 3 457 433 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2013 (3 614 963 \$ et 11 018 092 \$, respectivement, pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013). Les produits tirés de l'Hôpital pour enfants de Sabará, situé au Brésil, ont été de 546 205 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2013 (1 696 271 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013), compte tenu de l'amortissement des produits différés de 347 622 \$ (1 060 357 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013), soit la tranche titrisée des loyers comptabilisée dans le résultat selon le mode linéaire. Avec prise d'effet le 1^{er} avril 2013, le locataire de l'Hôpital pour enfants de Sabará a reçu l'avis d'ajustement d'indexation annuel qui s'est traduit par une hausse de 6,31 % de son loyer annuel comparativement à l'exercice précédent.

Les produits tirés de HMB au Brésil se sont chiffrés à 2 911 277 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2013 (9 321 821 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013).

Charges opérationnelles liées aux immeubles

Les charges opérationnelles liées aux immeubles ont totalisé 594 988 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2013 et 1 462 292 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013 (néant pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2012) et se rapportent aux immeubles de la FPI en Allemagne et au Brésil.

Les charges opérationnelles liées aux immeubles situés en Allemagne et au Brésil se sont élevées respectivement à 468 792 \$ et à 126 196 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2013 (1 060 132 \$ et 402 160 \$, respectivement, pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013).

En Allemagne, les charges opérationnelles liées aux immeubles se composent de montants recouvrables auprès des locataires (notamment l'impôt foncier et les coûts liés à l'entretien, aux services publics et aux assurances) et des charges non recouvrables, dont certains coûts liés à la gestion immobilière.

Au Brésil, les charges opérationnelles liées aux immeubles comprennent les charges sociales prélevées sur les produits. En raison de la nature des contrats au Brésil, le locataire est responsable des charges opérationnelles liées aux immeubles.

Quote-part du bénéfice dans des entreprises associées

La quote-part du bénéfice dans des entreprises associées a trait aux participations de la FPI dans la fiducie Vital et dans NWHP REIT et correspond à sa part du bénéfice net sous-jacent.

La quote-part du bénéfice dans des entreprises associées liée à la participation de la FPI dans NWHP REIT (acquise le 21 juin 2013) pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013 tient compte des résultats uniquement sur la période de 10 jours allant du 21 juin au 30 septembre 2013.

La FPI a comptabilisé sa participation d'environ 24 % dans la fiducie Vital et sa participation d'environ 26 % dans NWHP REIT selon la méthode de la mise en équivalence. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, la FPI a comptabilisé un bénéfice tiré de sa participation dans la fiducie Vital de 1 663 295 \$ ainsi qu'un bénéfice tiré de sa participation dans NWHP REIT de 2 953 531 \$. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, la FPI a comptabilisé un bénéfice tiré de ses entreprises associées de 5 040 752 \$ et de 3 353 856 \$ en lien avec la fiducie Vital et NWHP REIT, respectivement.

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2013, la FPI a reçu des distributions en trésorerie de 1 409 331 \$ de la fiducie Vital et de 2 379 609 \$ de NWHP REIT.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, la FPI a touché des distributions de 3 371 170 \$ de la fiducie Vital, dont une tranche de 2 373 498 \$ en trésorerie et la tranche restante de 997 672 \$ a été reçue par le truchement du régime de réinvestissement des distributions (le « RRD ») de la fiducie Vital. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, des distributions de 3 172 744 \$ en trésorerie ont été reçues de NWHP REIT. Les distributions reçues de NWHP REIT pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013 ne représentent que quatre mois de distributions reçues depuis l'acquisition de la participation dans NWHP REIT le 21 juin 2013.

Participation aux honoraires de gestion

En vertu de la convention de participation aux honoraires de gestion, la FPI reçoit la différence entre tous les droits de gestion versés par la fiducie Vital et le montant que la fiducie Vital aurait versé si elle avait été assujettie aux mêmes ententes relatives aux honoraires de gestion d'actifs que la FPI.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, la FPI a touché 469 838 \$ et 1 280 083 \$, respectivement, au titre de la convention de participation aux honoraires de gestion.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, une tranche de 319 383 \$ (1 006 802 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013) de la convention de participation aux honoraires de gestion est liée à la variation des honoraires de base payés par la FPI et par la fiducie Vital. La tranche restante des produits tirés de la participation aux honoraires de gestion, qui s'établit à 150 455 \$ (273 281 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013), a trait aux honoraires liés aux activités d'aménagement et aux frais d'acquisition payés par la fiducie Vital.

Produits d'intérêts

Les produits d'intérêts représentent le montant touché sur les soldes de trésorerie, le billet à recevoir, l'accroissement sur le billet à recevoir par versements et le rendement économique effectif sur le montant à recevoir de NWVP et ses filiales au titre des ajustements liés au fonds de roulement et à la clôture (il y a lieu de se reporter à la rubrique « Transactions avec des parties liées »). Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, la FPI a comptabilisé des produits d'intérêts de 635 314 \$ et de 1 813 281 \$, respectivement. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2012, la FPI avait comptabilisé des produits d'intérêts de 1 204 \$ et de 6 512 \$, respectivement.

La hausse des produits d'intérêts de 2012 à 2013 pour le trimestre clos le 30 septembre découle des éléments suivants : a) le rendement économique effectif de 550 000 \$ sur le montant à recevoir de NWVP et ses filiales au titre des ajustements liés au fonds de roulement et à la clôture; b) l'accroissement sur le billet à recevoir de 15 746 \$ et c) la hausse du produit d'intérêts réalisé sur les soldes de trésorerie investis de 69 668 \$. La hausse du produit d'intérêts de 2012 à 2013 pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013 est attribuable aux éléments suivants : a) les intérêts gagnés sur le billet à recevoir de 562 192 \$; b) la contrepartie économique sur le montant à recevoir de NWVP et ses filiales au titre des ajustements liés au fonds de roulement et à la clôture de 1 100 000 \$; c) l'accroissement sur le billet à recevoir de 56 384 \$ et d) le produit d'intérêts réalisé sur les soldes de trésorerie investis de 94 705 \$.

Dans le cadre de la clôture de l'acquisition de la participation dans NWHP REIT, NWVP a réglé le billet en entier le 21 juin 2013.

Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, les charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts se sont établies à 3 722 434 \$ et à 7 500 785 \$, respectivement (néant pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2012).

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, les intérêts sur les emprunts hypothécaires liés aux immeubles en Allemagne ont atteint 266 831 \$ (706 414 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013). Au 30 septembre 2013, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré des immeubles en Allemagne était de 2,57 %.

La FPI a engagé des intérêts de 490 103 \$ au titre de la convention-cadre de prêt de titres relative à Vital et des intérêts de 929 857 \$ sur l'emprunt à terme de HMB au cours du trimestre clos le 30 septembre 2013 (1 215 544 \$ et 2 992 697 \$, respectivement, pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013).

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, la FPI a comptabilisé des intérêts de 487 045 \$ et de 877 295 \$ sur les débetures de série MOB. DB et de série MOB.DB.A portant intérêt à 6,5 % par année et à 7,5 % par année, respectivement, payables semestriellement le 30 septembre et le 31 mars de chaque année.

Le 21 juin 2013, par suite de l'acquisition de la participation dans NWHP REIT, la FPI a pris en charge la dette de 73 772 588 \$ sous forme de différentes facilités de marge contractées auprès de deux institutions financières distinctes. Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2013, la FPI a procédé à des remboursements nets de 6 500 000 \$ sur les facilités de marge de NWHP REIT. Les intérêts sur les facilités de marge sont calculés quotidiennement et s'établissent entre 4,25 % et 10,75 % par année, le taux d'intérêt moyen pondéré s'étant établi à 8,72 % au 30 septembre 2013. Les intérêts engagés pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013 sur les facilités de marge liées à la participation dans NWHP REIT se sont établis à 1 544 100 \$ et à 1 704 337 \$, respectivement. Dans le cadre de l'acquisition de la participation dans NWHP REIT, NWVP s'est engagée, par voie d'apport en capital, à ce que le taux d'intérêt effectif payable par la FPI sur les facilités de marge prises en charge n'excède pas a) 4,25 % pour le reste de l'exercice 2013 et b) 6,00 % pour le premier trimestre de 2014, engagement qui a été comptabilisé à titre de montant à recevoir de NWVP à la date d'acquisition de la participation dans NWHP REIT.

Charges générales et administratives

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, les charges générales et administratives se sont établies à 866 370 \$, contre 177 829 \$ pour la période correspondante de 2012. Cette augmentation de 688 541 \$ tient essentiellement à des honoraires de gestion d'actifs de 476 647 \$, honoraires qui n'avaient pas été engagés en 2012, et à la hausse des honoraires juridiques et d'audit découlant du changement de la nature et de la taille des activités de la FPI entre 2012 et 2013.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, les charges générales et administratives se sont établies à 2 062 406 \$, contre 953 193 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2012. Cette augmentation de 1 109 213 \$ tient essentiellement à des honoraires de gestion d'actifs de 1 376 942 \$ et à la hausse des honoraires juridiques et d'audit découlant du changement de la nature et de la taille des activités de la FPI entre 2012 et 2013. Les charges générales et administratives ont été contrebalancées en partie par un ajustement de 500 000 \$ au titre de frais de déplacement et d'autres menues dépenses remboursables par le gestionnaire d'actifs.

Coûts de transaction

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, la FPI a engagé des coûts de transaction de néant et de 468 182 \$, respectivement, liés essentiellement à la clôture de l'acquisition par la FPI des actifs internationaux initiaux auprès de NWVP.

Les coûts de transaction engagés au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2012 sont imputables à des honoraires professionnels liés à la contrepartie revenant à la FPI de la transaction stratégique envisagée avec NWVP.

Charges financières

Les charges financières des trimestres et des périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2013 et 2012 se composaient de ce qui suit :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2013	30 septembre 2012	30 septembre 2013	30 septembre 2012
Distributions sur les parts de société en commandite échangeables de catégorie B	3 642 915 \$	– \$	8 526 498 \$	13 937 \$
Perte à la réévaluation de passifs financiers	822 682	–	3 665 333	–
Amortissement des frais de financement différés	128 456	–	264 219	–
Ajustement de la juste valeur des débetures convertibles	(2 891 300)	–	(4 688 000)	–
Frais d'émission des débetures convertibles	1 872 887	–	3 566 115	–
Ajustement de la juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B	(16 392 297)	–	(10 980 683)	278 250
Total des charges financières	(12 816 657) \$	– \$	353 482 \$	292 187 \$

Distributions sur les parts de société en commandite échangeables de catégorie B

Aux termes des IFRS, les distributions sur les parts de société en commandite échangeables de catégorie B sont traitées comme des charges financières. Les distributions sur les parts de société en commandite échangeables de catégorie B sont équivalentes aux distributions déclarées sur les parts de fiducie. Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, la FPI a versé des distributions de 3 642 915 \$ et de 8 526 498 \$, respectivement, sur les parts de société en commandite échangeables de catégorie B (néant et 13 937 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2012).

Perte à la réévaluation de passifs financiers

À l'échéance, le solde du principal de l'emprunt à terme et de la retenue sur le prix de vente (comprise dans la contrepartie différée) sera ajusté en fonction du taux d'inflation entre la date de création de ces passifs et leur échéance respective. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, une charge d'accroissement de 822 682 \$ et de 3 665 333 \$, respectivement, a été comptabilisée pour tenir compte de l'ajustement selon l'inflation connexe de l'emprunt à terme et de la retenue sur le prix de vente pour la période.

Amortissement des frais de financement différés

Les charges financières comprennent l'amortissement des frais de financement différés engagés pour conclure les financements par emprunts hypothécaires ou par capitaux propres. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, l'amortissement des frais de financement différés s'est établi à 128 456 \$ et à 264 219 \$, respectivement.

Ajustement de la juste valeur des débetures convertibles

Aux termes des IFRS, la FPI a choisi d'évaluer les débetures convertibles à la juste valeur. La juste valeur des débetures de série MOB.DB et de série MOB.DB.A reflète le cours des débetures inscrites à la bourse de la FPI. De la date d'émission, soit le 25 mars 2013, au 30 septembre 2013, le prix de négociation des débetures a diminué, passant de 1 000 \$ à 870 \$ par débenture, alors que le prix de négociation des débetures de série MOB.DB.A est passé de 1 000 \$ à l'émission le 29 août 2013 à 900 \$ le 30 septembre 2013. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, cette baisse du prix de négociation des débetures de série MOB.DB et de série MOB.DB.A s'est traduite par un profit lié à la juste valeur de 1 872 887 \$ et de 3 566 115 \$, respectivement.

Frais d'émission des débetures convertibles

Les charges financières du trimestre clos le 30 septembre 2013 comprennent les frais liés à l'émission de débetures de série MOB.DB.A de 1 872 887 \$.

Les charges financières de la période de neuf mois close le 30 septembre 2013 comprennent les frais liés à l'émission de débetures de série MOB.DB et de série MOB.DB.A ayant totalisé 3 566 115 \$.

Parts de société en commandite échangeables de catégorie B – Ajustement de la juste valeur

Aux termes des IFRS, les parts de société en commandite échangeables de catégorie B sont évaluées à la juste valeur. La juste valeur des parts de société en commandite échangeables de catégorie B reflète le cours des parts de fiducie inscrites à la bourse de la FPI. Le prix de négociation des parts de fiducie de la FPI a diminué pour passer de 2,05 \$ par part au 31 décembre 2012 à 1,91 \$ par part au 31 mars 2013, a augmenté à 2,04 \$ au 30 juin 2013, puis a reculé à 1,86 \$ au 30 septembre 2013.

Le 21 juin 2013, 36 637 245 parts de société en commandite échangeables de catégorie B ont été émises au prix de 1,87 \$ la part à titre de contrepartie de la participation dans NWHP REIT.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, la valeur du passif au titre des parts de société en commandite échangeables de catégorie B a reculé de 16 392 297 \$, ce qui reflète la baisse du prix de négociation des parts de fiducie de la FPI au cours de la période, passé de 2,04 \$ à 1,86 \$. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, la valeur du passif au titre des parts de société en commandite échangeables de catégorie B a augmenté de 54 700 965 \$, ce qui reflète l'émission d'un montant de 36 637 245 \$ de parts de société en commandite échangeables de catégorie B le 21 juin 2013 à 1,87 \$ la part pour une valeur totale de 68 511 649 \$, partiellement contrebalancée par le recul du prix de négociation des parts de fiducie de la FPI ayant donné lieu à un ajustement de la juste valeur de 10 980 683 \$ et par la conversion de 1 513 369 parts de société en commandite échangeables de catégorie B à 1,87 \$ la part pour une valeur totale de 2 830 000 \$.

Perte de change

Les actifs et les passifs financiers de la FPI libellés en monnaie étrangère sont réévalués à la clôture de chaque période au taux en vigueur à la date du bilan. La perte de change de la FPI pour la période s'explique essentiellement par la réévaluation de la dette liée à la participation de la FPI dans la fiducie Vital, qui est libellée en dollars néo-zélandais et est essentiellement une perte latente. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, la FPI a comptabilisé une perte de change de 1 979 466 \$ et de 1 907 279 \$, respectivement.

Amortissement de l'immobilisation incorporelle

Parallèlement à l'acquisition des actifs internationaux initiaux, la FPI a indirectement acquis des droits en vertu d'une convention de participation aux honoraires de gestion. Au moment de l'acquisition, la valeur assignée à la convention s'élevait à 15 612 750 \$. L'immobilisation incorporelle est amortie selon le mode linéaire sur sa durée de vie utile établie, soit 10 ans. La FPI a comptabilisé un montant de 390 318 \$ au titre de l'amortissement pour le trimestre clos le 30 septembre 2013 (1 170 956 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013).

Autres profits liés à la juste valeur

En 2013, les autres profits liés à la juste valeur comprennent les profits relatifs aux variations de la juste valeur du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts liée aux parts différées émises dans le cadre du régime incitatif à long terme de la FPI. En 2012, les autres profits liés à la juste valeur comprenaient également des variations de la juste valeur des options sur parts incitatives et des bons de souscription.

Le total des autres profits liés à la juste valeur pour le trimestre clos le 30 septembre 2013 était de 16 650 \$ (415 647 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2012). Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, le total des profits liés à la juste valeur s'est établi à 12 950 \$ (58 274 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2012). Les diminutions enregistrées pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013 résultent de la baisse importante des options sur parts incitatives, des bons de souscription et des parts différées en circulation par suite de l'acquisition par NWVP en mai 2012.

Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur de 25 896 946 \$ relativement à ses immeubles de placement (25 010 172 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013). Le profit lié aux immeubles de placement pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013 est attribuable à l'augmentation de 25 891 258 \$ de la juste valeur du portefeuille brésilien de la FPI. L'augmentation de la juste valeur du portefeuille brésilien est attribuable à la baisse des taux d'actualisation fondée sur les rendements attendus pour les investisseurs en ce qui a trait aux hôpitaux et aux immeubles liés au secteur des soins de santé, ainsi qu'à l'augmentation contractuelle des loyers en raison de l'inflation. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, le profit lié à la juste valeur du portefeuille brésilien a été contrebalancé en partie par une radiation des coûts de transaction liés à l'acquisition par la FPI du complexe de Fulda le 31 mars 2013.

Profit lié aux instruments financiers dérivés

Dans le cadre de l'acquisition des actifs internationaux initiaux, la FPI a conclu une convention d'options d'achat et de vente avec NWVP en ce qui a trait aux titres de NWVP REIT détenus par NWVP.

Au 31 décembre 2012 et au 31 mars 2013, la convention d'options d'achat et de vente était considérée comme un instrument financier dérivé en position nette créditrice aux fins de l'état de la situation financière. Les droits de vente et d'achat ont été initialement évalués à la juste valeur selon le modèle d'évaluation d'options de Black-Scholes. Les variations subséquentes de la juste valeur ont été comptabilisées à l'état consolidé du résultat global.

Le 21 juin 2013, la clôture de l'acquisition par la FPI de la participation dans NWHP REIT a eu lieu, et le passif lié à l'instrument financier dérivé en ce qui a trait à la convention d'options d'achat et de vente a été réglé. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, le règlement de l'instrument financier dérivé s'est traduit par un profit de 23 083 104 \$. Au 30 septembre 2013, 602 554 parts visées par une option demeuraient en circulation aux termes de la convention d'options d'achat et de vente. Si les options restantes étaient exercées, le prix des parts et la contrepartie versée seraient établis selon la valeur de marché.

FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (« FPAO »)

Les FPAO constituent une mesure financière complémentaire non conforme aux IFRS utilisée dans l'ensemble du secteur pour évaluer la performance opérationnelle d'une fiducie de placement immobilier. Pour la FPI, les FPAO correspondent au bénéfice net (calculé conformément aux IFRS) auquel sont apportés certains ajustements présentés ci-dessous. D'autres ajustements pourraient être apportés aux FPAO par les fiduciaires, à leur gré.

TABLEAU 8 – FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2013	30 septembre 2012	30 septembre 2013	30 septembre 2012
Bénéfice net	32 116 236 \$	956 704 \$	47 886 543 \$	4 784 940 \$
Ajouter (déduire)				
i) Profits liés à la juste valeur de marché	(45 197 193)	(382 116)	(63 774 912)	(3 622 792)
ii) Charges financières liées aux distributions sur les parts de société en commandite échangeables de catégorie B	3 642 915	–	8 526 498	13 670
iii) Réévaluation des passifs financiers	822 682	–	3 665 333	–
iv) Pertes de change	1 979 466	–	1 907 279	–
v) Impôt différé	9 261 740	–	10 194 732	–
vi) Coûts de transaction stratégiques	–	–	468 182	–
vii) Frais d'émission des débetures convertibles	1 872 887	–	3 566 115	–
viii) Ajustements nets pour tenir compte des entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(255 778)	–	(844 509)	–
Fonds provenant des activités opérationnelles (« FPAO »)¹⁾	4 242 955 \$	574 588 \$	11 595 261 \$	1 175 818 \$
FPAO par part de base	0,031 \$	0,028 \$	0,102 \$	0,060 \$
FPAO par part après ajustement et dilution ³⁾	0,031 \$	0,028 \$	0,102 \$	0,060 \$
Nombre moyen pondéré ajusté de parts en circulation²⁾				
De base	136 566 427	20 219 095	113 251 501	19 679 958
Après dilution ³⁾	136 661 749	20 219 095	113 344 953	19 679 958
Notes				
1)	Les FPAO ne constituent pas une mesure reconnue aux termes des IFRS et n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS. Les FPAO, tels qu'ils sont calculés par la FPI, pourraient différer des mesures semblables présentées par d'autres fiducies de placement immobilier et, par conséquent, ils pourraient ne pas être comparables aux FPAO présentés par ces autres émetteurs. Les FPAO sont définis dans le présent rapport de gestion et font l'objet d'un rapprochement avec les états financiers consolidés de la FPI.			
2)	Aux termes des IFRS, les parts de société en commandite échangeables de catégorie B sont traitées comme des passifs financiers. Comme les IFRS l'autorisent, la FPI a choisi de présenter une mesure par part de base et après dilution ajustée pour tenir compte des parts de société en commandite échangeables de catégorie B dans le calcul du nombre de base et dilué de parts en circulation et du nombre moyen pondéré de base et dilué de parts en circulation. Au 30 septembre 2013, 91 068 320 parts de société en commandite échangeables de catégorie B étaient en circulation, contre aucune part de société en commandite échangeable de catégorie B au 30 septembre 2012.			
3)	Le nombre de parts après dilution tient compte de la conversion des débetures convertibles de la FPI si le prix de conversion est supérieur au cours de clôture des parts de fiducie à la fin de la période. Autrement, les débetures convertibles sont réputées antidilutives.			

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, les FPAO par part de la FPI rendent compte des activités des actifs internationaux, mais ne tiennent pas compte des résultats de l'ancien portefeuille d'immeubles de bureaux médicaux au Canada de la FPI.

Les FPAO par part de 0,102 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013 comprennent l'incidence de la participation de la FPI dans NWHP REIT découlant de l'acquisition survenue le 21 juin 2013.

Les paragraphes qui suivent présentent des détails supplémentaires sur les ajustements apportés au bénéfice net de la FPI pour calculer les FPAO :

i) Profits et pertes lié(e)s à la juste valeur de marché

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, les profits liés à la juste valeur de marché se composaient des éléments suivants : a) un profit lié à la juste valeur des parts de société en commandite échangeables de catégorie B et du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts de 16 408 947 \$; b) un profit lié à la juste valeur des immeubles de placement de 25 896 946 \$ et c) un profit lié à la juste valeur des débetures convertibles de 2 891 300 \$.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, les profits liés à la juste valeur de marché se composaient des éléments suivants : a) un profit lié à la juste valeur des instruments financiers dérivés de 23 083 107 \$; b) un profit lié à la juste valeur des parts de société en commandite échangeables de catégorie B et du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts de 10 993 633 \$; c) un profit lié à la juste valeur des immeubles de placement de 25 010 172 \$ et d) un profit lié à la juste valeur des débetures convertibles de 4 688 000 \$.

Ces éléments sont détaillés ci-après :

a) Instruments financiers dérivés

Aux termes des IFRS, certains instruments financiers dérivés prévoyant des règlements autres qu'en trésorerie sont classés dans les actifs ou les passifs, et toute variation de la juste valeur latente connexe découlant de la réévaluation d'un instrument financier dérivé donné a une incidence sur le résultat net. Conformément au livre blanc de l'Association des biens immobiliers du Canada portant sur les fonds provenant des activités opérationnelles publié en novembre 2012 (les « directives du REALPac ») et afin d'accroître l'utilité et le caractère comparable des FPAO à titre de mesure complémentaire de la performance opérationnelle de la FPI, les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés ont été réintégrées dans le bénéfice net de la FPI.

b) Parts de société en commandite échangeables de catégorie B et passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts

Aux termes des IFRS, les parts de société en commandite échangeables de catégorie B de la FPI et les passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts sont classés comme des passifs financiers, et toute variation de la juste valeur latente connexe découlant de la réévaluation du passif financier a une incidence sur le résultat net. Conformément aux directives du REALPac et afin d'accroître l'utilité et le caractère comparable des FPAO à titre de mesure complémentaire de la performance opérationnelle de la FPI, les variations de la juste valeur des parts de société en commandite échangeables de catégorie B et des passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts ont été réintégrées dans le bénéfice net de la FPI.

c) Immeubles de placement

Aux termes des IFRS, la FPI a choisi d'utiliser le modèle de la juste valeur pour comptabiliser ses immeubles de placement. Selon le modèle de la juste valeur, les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur dans le bilan consolidé. Les immeubles ne sont pas amortis, et les variations de la juste valeur des immeubles de placement sont comptabilisées en résultat au cours de la période où elles surviennent. Conformément aux directives du REALPac et afin d'accroître l'utilité et le caractère comparable des FPAO à titre de mesure complémentaire de la performance opérationnelle de la FPI, les variations de la juste valeur des immeubles de placement ont été réintégrées dans le bénéfice net de la FPI.

d) Débtures convertibles

Aux termes des IFRS, les débtures convertibles de la FPI sont classées comme des passifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net, et toute variation connexe de la juste valeur latente découlant de la réévaluation des passifs financiers a une incidence sur le bénéfice net. Conformément aux directives du REALPac et afin d'accroître l'utilité et le caractère comparable des FPAO à titre de mesure complémentaire de la performance opérationnelle de la FPI, les variations de la juste valeur des débtures convertibles ont été réintégrées dans le bénéfice net de la FPI.

ii) *Charges financières liées aux distributions sur les parts de société en commandite échangeables de catégorie B*

Aux termes des IFRS, les parts de société en commandite échangeables de catégorie B de la FPI sont classées comme des passifs financiers, et toute distribution connexe sur les parts de société en commandite échangeables de catégorie B est considérée comme une charge financière. Conformément aux directives du REALPac et afin d'accroître l'utilité et le caractère comparable des FPAO à titre de mesure complémentaire de la performance opérationnelle de la FPI, les distributions sur les parts de société en commandite échangeables de catégorie B de la FPI ont été réintégrées dans le bénéfice net de la FPI.

iii) *Réévaluation des passifs financiers*

À l'échéance, le solde du principal de l'emprunt à terme et de la retenue sur le prix de vente (comprise dans la contrepartie différée) sera ajusté en fonction du taux d'inflation entre la date de création de ces passifs et leur échéance respective. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, une charge d'accroissement de 822 682 \$ (3 665 333 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013) a été comptabilisée pour tenir compte de l'ajustement selon l'inflation connexe de l'emprunt à terme et de la retenue sur le prix de vente pour la période. La charge d'accroissement est traitée comme un ajustement à la juste valeur du prêt à terme et de la retenue sur le prix de vente, et est par conséquent ajustée pour calculer les FPAO.

iv) *Pertes de change*

Aux termes des IFRS, les actifs et les passifs financiers libellés en devises sont réévalués à la clôture de chaque période au taux en vigueur à la date du bilan. La perte de change de la FPI pour la période s'explique essentiellement par la réévaluation de la dette (liée à la participation de la FPI dans la fiducie Vital), qui est libellée en dollars néo-zélandais. Conformément aux directives du REALPac, la perte de change sur la dette liée à la participation de la FPI dans la fiducie Vital a été réintégrée dans le bénéfice net de la FPI puisqu'elle a trait à des emprunts découlant de la participation de la FPI dans un établissement à l'étranger (la fiducie Vital).

v) *Impôts différés*

Aux termes des IFRS, la FPI a comptabilisé des passifs d'impôt différé en Allemagne et au Brésil essentiellement en raison des écarts entre la valeur comptable et le coût fiscal de ses immeubles de placement. Conformément aux directives du REALPac et afin d'accroître l'utilité et le caractère comparable des FPAO à titre de mesure complémentaire de la performance opérationnelle de la FPI, les impôts différés ont été réintégrés dans son bénéfice net.

vi) *Coûts de transaction stratégiques*

Aux termes des IFRS, la FPI a passé en charges des coûts de transaction stratégiques non récurrents dans le cadre de sa restructuration visant à se concentrer sur les actifs internationaux. Le caractère stratégique et la nature non récurrente de ces coûts s'apparentent à ceux d'un regroupement d'entreprises. Afin de favoriser l'uniformité du traitement des coûts de transaction et d'accroître l'utilité et le caractère comparable des FPAO à titre de mesure complémentaire de la performance opérationnelle de la FPI, les coûts de transaction stratégiques relatifs à la restructuration de la FPI ont été réintégrés dans le bénéfice net de la FPI. Bien que cet ajustement n'est pas conforme aux directives du REALPac, la FPI est d'avis qu'il est conforme aux pratiques du secteur.

vii) *Frais d'émission des débetures convertibles*

Conformément aux IFRS, étant donné que la FPI évalue ses débetures convertibles à la juste valeur, la FPI a passé en charges les frais liés à l'émission des débetures convertibles. Conformément aux directives du REALPac et afin d'accroître l'utilité et le caractère comparable des FPAO à titre de mesure complémentaire de la performance opérationnelle de la FPI, ces charges financières non récurrentes liées à l'émission des débetures convertibles ont été réintégrées dans le bénéfice net de la FPI.

viii) *Ajustements nets au titre des entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence*

Aux termes des IFRS, la participation de la FPI dans des entreprises associées, qui représente actuellement une participation directe et indirecte d'environ 24 % dans la fiducie Vital et d'environ 26 % dans NWHP REIT, est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence. Par conséquent, la quote-part de la FPI dans le bénéfice net (ou la perte nette) postérieur à l'acquisition de ses entreprises associées est comptabilisée en résultat net, et sa quote-part des variations postérieures à l'acquisition est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global. Conformément aux directives du REALPac et afin d'accroître l'utilité et le caractère comparable des FPAO à titre de mesure complémentaire de la performance opérationnelle de la FPI, la quote-part de la FPI dans le bénéfice net (ou la perte nette) postérieur à l'acquisition de ses entreprises associées a été ajoutée au (déduite du) bénéfice net de la FPI et les FPAO sont présentés compte tenu de la quote-part de la FPI dans les FPAO des entreprises associées.

Le tableau suivant présente des détails supplémentaires sur ces ajustements :

TABLEAU 9 - AJUSTEMENTS NETS AU TITRE DES ENTITÉS COMPTABILISÉES SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE			
	Trimestre clos le		Période de neuf mois close le
	30 septembre 2013		30 septembre 2013
FPAO de la fiducie Vital ^{1), 2)}	7 836 867	\$	22 225 271 \$
Participation moyenne dans la fiducie Vital détenue au cours de la période	22	%	21 %
Quote-part des FPAO de la fiducie Vital	1 751 801	\$	4 614 424 \$
FPAO de NWHP REIT ^{2), 3)}	10 148 000	\$	11 415 912 \$
Participation moyenne dans NWHP REIT détenue au cours de la période	26	%	26 %
Quote-part des FPAO de NWHP REIT	2 609 247	\$	2 935 675 \$
Fonds provenant des activités opérationnelles des entreprises associées (« FPAO »)²⁾	4 361 048	\$	7 550 099 \$
Moins la quote-part du bénéfice des entreprises associées	(4 616 826)		(8 394 608)
Ajustements nets au titre des entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(255 778)	\$	(844 509) \$
Notes			
1) Correspondent aux résultats distribuables bruts présentés par la fiducie Vital dérivés des résultats non audités pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, plus les résultats distribuables bruts présentés par la fiducie Vital pour l'exercice clos le 30 juin 2013, moins les résultats distribuables bruts présentés pour le semestre clos le 31 décembre 2012, convertis en dollars canadiens au taux moyen en vigueur au cours de la période.			
2) Les FPAO ne constituent pas une mesure reconnue aux termes des IFRS et n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS. Les FPAO, tels qu'ils sont calculés par la FPI, pourraient différer des mesures semblables présentées par d'autres fiducies de placement immobilier et, par conséquent, ils pourraient ne pas être comparables aux FPAO présentés par ces autres émetteurs. Les FPAO sont définis dans le présent rapport de gestion et font l'objet d'un rapprochement avec les états financiers consolidés de la FPI.			
3) Correspondent aux FPAO présentés par NWHP REIT pour le trimestre clos le 30 septembre 2013 et aux FPAO présentés par NWHP REIT pour le trimestre clos le 30 juin 2013, calculés au pro rata pour la période de 10 jours allant du 21 juin 2013 au 30 juin 2013 afin de refléter le bénéfice attribuable pour la période depuis l'acquisition par la FPI.			

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, la FPI a inclus des FPAO de 1 751 801 \$ (4 614 424 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013) relativement à sa participation directe et indirecte dans la fiducie Vital.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, la FPI a inclus des FPAO de 2 609 247 \$ (2 935 675 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013) relativement à sa participation d'environ 26 % dans NWHP REIT. Cet ajustement des FPAO correspond à la quote-part des FPAO présentés par NWHP REIT à compter de la date de l'acquisition, le 21 juin 2013, jusqu'au 30 septembre 2013.

FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AJUSTÉS (« FPAOA »)

Les FPAOA constituent une mesure financière complémentaire non conforme aux IFRS utilisée dans l'ensemble du secteur pour évaluer la performance opérationnelle d'une fiducie de placement immobilier. Pour la FPI, les FPAOA correspondent aux FPAO auxquels sont apportés certains ajustements présentés ci-dessous. Les fiduciaires peuvent à leur gré déterminer que les FPAOA doivent faire l'objet d'autres ajustements.

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2013	30 septembre 2012	30 septembre 2013	30 septembre 2012
	(non audité)	(non audité)	(non audité)	(non audité)
Fonds provenant des activités opérationnelles¹⁾	4 242 955 \$	574 588 \$	11 595 261 \$	1 175 818 \$
Ajouter (déduire)				
i) Frais de gestion d'actifs à payer sous forme de parts	476 647	–	1 376 942	–
ii) Amortissement d'une immobilisation incorporelle	390 318	–	1 170 956	–
iii) Billet à recevoir par versements	215 180	–	636 394	–
iv) Bonification d'intérêt	683 908	–	758 246	–
v) Amortissement des frais de financement différés	128 456	15 284	264 219	54 961
vi) Ajustement de loyer titrisé	(73 381)	11 796	(182 275)	36 493
vii) Montant réel des dépenses d'investissement et des frais de location liés aux activités poursuivies	–	(143 942)	(34 907)	(420 701)
viii) Amortissement des frais de location et des incitatifs offerts aux locataires	–	(7 069)	–	(15 959)
ix) Charge de rémunération fondée sur des parts	–	–	–	298 000
Fonds provenant des activités opérationnelles ajustés (« FPAOA »)¹⁾	6 064 083 \$	450 657 \$	15 584 836 \$	1 128 612 \$
FPAOA par part de base	0,044 \$	0,022 \$	0,138 \$	0,057 \$
FPAOA par part après ajustement et dilution ³⁾	0,044 \$	0,022 \$	0,137 \$	0,057 \$
Nombre moyen pondéré ajusté de parts en circulation²⁾				
De base	136 566 427	20 219 095	113 251 501	19 679 958
Après dilution ³⁾	136 661 749	20 219 095	113 344 953	19 679 958
Notes				
1) Les FPAO et les FPAOA ne constituent pas une mesure reconnue aux termes des IFRS et n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS. Les FPAO et les FPAOA, tels qu'ils sont calculés par la FPI, pourraient différer des mesures semblables présentées par d'autres fiducies de placement immobilier et, par conséquent, ils pourraient ne pas être comparables aux FPAO et FPAOA présentés par ces autres émetteurs. Les FPAO et FPAOA sont définis dans le présent rapport de gestion et font l'objet d'un rapprochement avec les états financiers consolidés de la FPI.				
2) Aux termes des IFRS, les parts de société en commandite échangeables de catégorie B sont traitées comme des passifs financiers. Comme les IFRS l'autorisent, la FPI a choisi de présenter une mesure par part de base et après dilution ajustée pour tenir compte des parts de société en commandite échangeables de catégorie B dans le calcul du nombre de base et dilué de parts en circulation et du nombre moyen pondéré de base et dilué de parts en circulation. Au 30 septembre 2013, 91 068 320 parts de société en commandite échangeables de catégorie B étaient en circulation, contre aucune part de société en commandite échangeable de catégorie B au 30 septembre 2012.				
3) Le nombre de parts après dilution tient compte de la conversion des débetures convertibles de la FPI si le prix de conversion est supérieur au cours de clôture des parts de fiducie à la fin de la période. Autrement, les débetures convertibles sont réputées antidilutives.				

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, les FPAOA par part de la FPI reflètent les activités opérationnelles des actifs internationaux et excluent tous les résultats de l'ancien portefeuille d'immeubles de bureaux médicaux au Canada de la FPI.

Les FPAOA par part, qui se sont établis à 0,138 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, incluent l'incidence de la participation de la FPI dans NWHP REIT découlant de l'acquisition survenue le 21 juin 2013.

Les paragraphes qui suivent présentent des détails supplémentaires sur les ajustements apportés au bénéfice net de la FPI pour calculer les FPAOA :

i) Frais de gestion d'actifs à payer sous forme de parts

Dans le cadre de ses ententes de gestion d'actifs externes, le gestionnaire d'actifs peut choisir de recevoir ses honoraires sous forme de parts de fiducie. La FPI a inclus un ajustement pour tenir compte de la nature hors trésorerie des honoraires de gestion d'actifs payés sous forme de parts de fiducie dans les FPAOA.

ii) Amortissement d'une immobilisation incorporelle

Aux termes des IFRS, la FPI a comptabilisé un amortissement de 390 318 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2013 (1 170 956 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013) relativement à la convention de participation aux honoraires de gestion et aux droits de gestion de Vital. Comme l'amortissement n'a pas d'effet sur la trésorerie, la FPI a inclus un ajustement dans les FPAOA.

iii) Billet à recevoir par versements

Dans le cadre de l'acquisition des actifs internationaux initiaux par la FPI, NWVP a consenti à offrir une réduction du taux d'intérêt effectif sur la facilité de titrisation liée à l'Hôpital pour enfants de Sabará pour le faire passer de 9,25 %, plus l'IPCA (soit l'indice des prix à la consommation tel qu'il est calculé par la Banque centrale du Brésil aux fins de sa politique monétaire), à 8 % d'ici avril 2014.

Aux termes des IFRS, les paiements reçus à l'égard du billet à recevoir par versements viennent diminuer le montant à recevoir sur ledit billet. Pour comptabiliser l'incidence économique de la réduction du taux d'intérêt sur la facilité de titrisation liée à l'Hôpital pour enfants de Sabará, la FPI tient compte du cumul des montants à recevoir sur le billet à recevoir par versements dans les FPAOA.

iv) Bonification d'intérêt

Dans le cadre de l'acquisition de la participation dans NWHP REIT, NWVP s'est engagée, par voie d'apport en capital, à ce que le taux d'intérêt effectif payable par la FPI sur les facilités de marge prises en charge n'excède pas a) 4,25 % pour le reste de l'exercice 2013 et b) 6,00 % pour le premier trimestre de 2014.

Conformément aux IFRS, la valeur actualisée de la bonification d'intérêt à la date d'acquisition, qui se chiffre à 1 873 898 \$, a été comptabilisée à titre de montant à recevoir de NWVP. Les paiements en trésorerie subséquents de la part de NWVP seront inscrits en réduction du solde du montant à recevoir. Pour tenir compte de l'incidence économique du taux réduit sur les facilités de marge liées à la participation dans NWHP REIT, la FPI comptabilise un ajustement des montants en trésorerie reçus en lien avec la bonification d'intérêt dans les FPAOA.

v) Amortissement des frais de financement différés

Conformément aux IFRS, la FPI a comptabilisé un amortissement de 128 456 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2013 (264 219 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013) relativement à l'amortissement des charges financières différées. Comme l'amortissement est un élément hors trésorerie, la FPI a apporté un ajustement aux FPAOA.

vi) Ajustement de loyer titrisé

Aux termes des IFRS, la FPI a comptabilisé des produits différés à l'égard de la facilité de titrisation liée à l'Hôpital pour enfants de Sabará, qui sont amortis dans le résultat sur la durée résiduelle du contrat de location. Pour comptabiliser les produits réels reçus et éliminer toute composante liée au remboursement de capital à la titrisation, la FPI apporte un ajustement aux FPAOA.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, la FPI a comptabilisé des produits de 546 205 \$ (1 696 271 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013) à l'égard de l'Hôpital pour enfants de Sabará, alors que les loyers réels reçus moins les intérêts à la titrisation totalisaient 472 824 \$ (1 513 996 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013). Par conséquent, la FPI a réduit le bénéfice net établi conformément aux IFRS dans les FPAOA de 73 381 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2013 (182 275 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013).

vii) Montant réel des dépenses d'investissement et des frais de location

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, la FPI a engagé des dépenses d'investissement non recouvrables de néant et de 34 907 \$, respectivement, liées au garage de Königs Wusterhausen 1.

viii) Amortissement des frais de location et des incitatifs à la location

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, la FPI n'a pas amorti de frais de location ou d'incitatifs offerts aux locataires.

ix) Charge de rémunération fondée sur des parts

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, la FPI n'a pas engagé de charge de rémunération fondée sur des parts.

DISTRIBUTIONS

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2013, la FPI a versé des distributions d'un total de 5 372 835 \$, ce qui reflète un taux de distribution annualisé de 0,16 \$ la part par an. Le tableau suivant présente un sommaire des distributions versées aux porteurs de parts au cours des 12 derniers mois :

TABLEAU 11 – DISTRIBUTIONS MENSUELLES												
	Sept. 2013	Août 2013	Juill. 2013	Juin 2013	Mai 2013	Avr. 2013	Mars 2013	Févr. 2013	Janv. 2013	Déc. 2012	Nov. 2012	Oct. 2012
Distributions mensuelles (en dollars)	0,0133	0,0133	0,0133	0,0133	0,0133	0,0133	0,0133	0,0133	0,0133	0,0133	0,0254	0,0053
Prix de clôture à la fin du mois (en dollars)	1,86	1,80	1,95	2,04	2,07	2,06	1,91	2,19	2,15	2,01	2,05	1,95
Date d'inscription	30 sept. 2013	31 août 2013	31 juill. 2013	30 juin 2013	30 mai 2013	30 avr. 2013	31 mars 2013	28 févr. 2013	31 janv. 2013	31 déc. 2012	30 nov. 2012	31 oct. 2012
Date de versement	15 oct. 2013	16 sept. 2013	15 août 2013	15 juill. 2013	17 juin 2013	15 mai 2013	15 avr. 2013	15 mars 2013	15 févr. 2013	15 janv. 2013	17 déc. 2012	15 nov. 2012

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, un total de 49 842 et de 104 651 parts de fiducie, respectivement, ont été émises aux termes du RRD.

Comme l'exige l'Instruction générale 41-201 relative aux fiducies de revenu et autres placements indirects, le tableau suivant présente les écarts entre les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles et les distributions en trésorerie, ainsi que les écarts entre le bénéfice net et les distributions en trésorerie, et ce, conformément aux lignes directrices.

TABLEAU 12 – ÉCART ENTRE LES FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES ET LES DISTRIBUTIONS EN TRÉSORERIE

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2013	30 septembre 2012	30 septembre 2013	30 septembre 2012
	(non audité)	(non audité)	(non audité)	(non audité)
Bénéfice net	32 116 236 \$	956 704 \$	47 886 543 \$	4 784 940 \$
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	955 480 \$	495 296 \$	1 451 143 \$	(1 633 589) \$
Distributions versées et à verser				
Parts de fiducie	1 820 333 \$	323 413 \$	5 384 903 \$	866 128 \$
Parts de société en commandite de catégorie B échangeables	3 642 915 \$	– \$	8 526 498 \$	13 937 \$
	5 463 248 \$	323 413 \$	13 911 401 \$	880 065 \$
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles par rapport aux distributions versées et à verser	(4 507 768) \$	171 883 \$	(12 460 258) \$	(2 513 654) \$
Excédent du bénéfice net par rapport aux distributions versées et à verser	26 652 988 \$	633 291 \$	33 975 142 \$	3 904 875 \$

TABLEAU 12A – AJUSTEMENT AU TITRE DU REVENU DE DISTRIBUTION PROVENANT DES ENTREPRISES ASSOCIÉES

Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles par rapport aux distributions versées et à verser	(4 507 768) \$	171 883 \$	(12 460 258) \$	(2 513 654) \$
Ajouter : revenu de distribution provenant des entreprises associées	3 788 939 \$	– \$	5 546 241 \$	– \$
Excédent (insuffisance) ajusté des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles par rapport aux distributions versées et à verser	(718 829) \$	171 883 \$	(6 914 017) \$	(2 513 654) \$

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, les distributions versées et à verser excédaient les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles de 4 507 768 \$ et de 12 460 258 \$, respectivement, comparativement à un excédent de 171 883 \$ et à une insuffisance de 2 513 654 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2012, respectivement. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, le bénéfice net de la FPI excédait ses distributions versées et à verser de 26 652 987 \$ et de 33 975 141 \$, respectivement, comparativement à un excédent de 633 291 \$ et de 3 904 875 \$, respectivement, pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2012.

Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ne tiennent pas compte du revenu de distributions provenant des entreprises associées et, par conséquent, ne sont pas pris en compte dans l'excédent (l'insuffisance) par rapport aux distributions versées. Les distributions gagnées des placements dans des entreprises associées sont prises en compte dans la politique de distribution de la FPI de la manière présentée dans le tableau 12A ci-dessus.

Le bénéfice net comprend déjà une déduction au titre des distributions sur les parts de société en commandite échangeables de catégorie B, lesquelles sont considérées comme étant des charges financières aux termes des IFRS. Le bénéfice net de la période fait également état des éléments hors trésorerie significatifs tels que les ajustements à la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers et l'impôt différé, facteurs n'ayant pas d'incidence sur les flux de trésorerie et n'étant pas pris en compte dans la politique de distribution de la FPI. La FPI ne tient pas compte des fluctuations du fonds de roulement dans le calcul des versements de distributions.

PERFORMANCE TRIMESTRIELLE

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

TABLEAU 13 – PERFORMANCE TRIMESTRIELLE								
	T3 2013	T2 2013	T1 2013	T4 2012	T3 2012	T2 2012	T1 2012	T4 2011
Sommaire des informations financières								
Valeur comptable brute ¹⁾	560 867 595 \$	517 126 358 \$	380 465 080 \$	349 554 285 \$	88 473 236 \$	88 517 393 \$	75 705 892 \$	63 709 964 \$
Dette - déclaration de fiducie ²⁾	238 475 203 \$	230 180 937 \$	162 905 626 \$	148 144 630 \$	48 163 959 \$	47 571 759 \$	42 689 621 \$	32 398 102 \$
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute - déclaration de fiducie	42,5 %	44,5 %	42,8 %	42,4 %	54,4 %	53,7 %	56,4 %	50,9 %
Dette - compte tenu des débetures convertibles ²⁾	273 887 203 \$	250 984 237 \$	181 401 901 \$	148 144 630 \$	48 163 959 \$	47 571 759 \$	42 689 621 \$	32 398 102 \$
Ratio de la dette sur la valeur comptable - compte tenu des débetures convertibles	48,8 %	48,5 %	47,7 %	42,4 %	54,4 %	53,7 %	56,4 %	50,9 %
Résultats opérationnels								
Bénéfice net (perte nette)	32 116 236 \$	4 168 473 \$	11 601 834 \$	(37 268 406)\$	956 704 \$	2 290 406 \$	1 537 830 \$	60 314 \$
RON tiré des activités poursuivies ³⁾	4 282 008 \$	4 545 692 \$	4 343 063 \$	1 117 774 \$	– \$	– \$	– \$	– \$
RON tiré des activités abandonnées ³⁾	– \$	– \$	– \$	– \$	1 407 008 \$	1 453 069 \$	1 291 973 \$	992 481 \$
FPAO ³⁾	4 242 955 \$	3 656 092 \$	3 696 216 \$	1 636 707 \$	574 588 \$	759 959 \$	(138 606)\$	(17 232)\$
FPAOA ³⁾	6 064 083 \$	4 820 943 \$	4 699 810 \$	1 959 356 \$	450 657 \$	649 873 \$	55 717 \$	317 313 \$
Distributions ⁴⁾	5 463 249 \$	4 472 101 \$	3 976 052 \$	3 608 382 \$	323 546 \$	319 183 \$	237 469 \$	237 469 \$
Montants par part								
FPAO par part de base	0,031 \$	0,035 \$	0,037 \$	0,019 \$	0,028 \$	0,041 \$	(0,009)\$	(0,001)\$
FPAO par part après ajustement et dilution ⁶⁾	0,031 \$	0,035 \$	0,037 \$	0,019 \$	0,028 \$	0,041 \$	(0,009)\$	(0,001)\$
FPAOA par part de base	0,044 \$	0,047 \$	0,047 \$	0,022 \$	0,022 \$	0,035 \$	0,004 \$	0,020 \$
FPAOA par part après ajustement et dilution ⁶⁾	0,044 \$	0,047 \$	0,047 \$	0,022 \$	0,022 \$	0,035 \$	0,004 \$	0,020 \$
Distributions	0,040 \$	0,040 \$	0,040 \$	0,040 \$	0,016 \$	0,017 \$	0,015 \$	0,015 \$
Nombre moyen pondéré ajusté de parts en circulation⁵⁾								
De base	136 566 427	103 506 425	99 271 825	87 400 400	20 219 095	18 647 389	15 520 847	15 520 847
Après dilution ⁶⁾	136 661 749	103 598 923	99 364 324	87 400 400	20 219 095	18 647 389	15 520 847	15 520 847
Notes								
1) La valeur comptable brute s'entend du total des actifs.								
2) La dette, telle qu'elle est définie dans la déclaration de fiducie, s'entend des soldes de capital des emprunts hypothécaires, des conventions de prêt de titres, des facilités de marge, des emprunts à terme, des lignes de crédit, et d'une contrepartie différée. Le total de la dette de la FPI comprend également les débetures convertibles (à la juste valeur).								
3) Le RON, les FPAO et les FPAOA ne sont pas des mesures reconnues aux termes des IFRS, et n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS. Le RON, les FPAO et les FPAOA, tels qu'ils sont calculés par la FPI, pourraient différer des mesures semblables présentées par d'autres fiduciaires de placement immobilier et, par conséquent, ils pourraient ne pas être comparables au RON et aux FPAO et FPAOA présentés par ces autres émetteurs. Ces termes sont définis dans le présent rapport de gestion et font l'objet d'un rapprochement avec les états financiers consolidés de la FPI.								
4) Représentent les distributions aux porteurs de parts et aux porteurs de parts de société en commandite échangeables de catégorie B selon la méthode de la comptabilité d'exercice. Les distributions sont payables à la clôture de la période au cours de laquelle elles sont déclarées et sont versées autour du 15 ^e jour du mois suivant.								
5) Aux termes des IFRS, les parts de société en commandite échangeables de catégorie B sont traitées comme des passifs financiers. Comme les IFRS l'autorisent, la FPI a choisi de présenter une mesure par part de base et après dilution, après ajustement pour tenir compte des parts de société en commandite échangeables de catégorie B dans le calcul du nombre de base et dilué de parts en circulation et du nombre moyen pondéré de base et dilué de parts en circulation. Au 30 septembre 2013, 91 068 320 parts échangeables de société en commandite de catégorie B étaient en circulation, contre aucune part échangeable de société en commandite de catégorie B au 30 septembre 2012.								
6) Le nombre de parts après dilution tient compte de la conversion des débetures convertibles de la FPI si le prix de conversion est supérieur au cours de clôture des parts de fiducie à la fin de la période. Autrement, les débetures convertibles sont réputées antidilutives.								

PARTIE IV – STRUCTURE DU CAPITAL ET LIQUIDITÉS

IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au 30 septembre 2013, les immeubles de placement de la FPI se composaient des actifs immobiliers de soins de santé internationaux. La juste valeur des immeubles de placement au 30 septembre 2013 était de 244 736 066 \$, ce qui représente un taux de capitalisation implicite moyen pondéré de 8,58 % (9,55 % au 31 décembre 2012).

TABLEAU 14 – IMMEUBLES DE PLACEMENT

	30 septembre 2013	31 décembre 2012
Solde d'ouverture	205 502 477 \$	61 332 333 \$
Acquisition des actifs internationaux initiaux	–	84 412 292
Acquisitions d'immeubles de placement	19 513 141	128 212 296
Entrées d'immeubles de placement	50 852	–
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	25 010 172	(8 535 836)
Écarts de conversion	(5 340 576)	1 413 725
Activités abandonnées	–	(61 332 333)
Solde de clôture	244 736 066 \$	205 502 477 \$

Le 31 mars 2013, la FPI a fait l'acquisition du complexe Fulda pour un montant de 19 513 141 \$, qui comprenait des coûts de transaction de 842 216 \$. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, la valeur des immeubles de placement a diminué de 5 340 576 \$ des suites des pertes de change découlant du raffermissement de l'euro, lequel a été contrebalancé par l'affaiblissement du réal brésilien par rapport au dollar canadien. La valeur des immeubles de placement a crû de 25 010 172 \$ en raison du profit lié à la juste valeur du portefeuille brésilien partiellement contrebalancé par la radiation des coûts de transaction inscrits à l'actif relatifs à l'acquisition du complexe Fulda.

La juste valeur des immeubles de placement au 30 septembre 2013 et au 31 décembre 2012 a été établie en fonction d'une combinaison de modèles d'évaluation internes faisant intervenir des données de marché disponibles et des évaluations indépendantes. Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2013, des immeubles d'une valeur totale d'environ 182 050 000 \$ (205 502 477 \$ au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012) ont fait l'objet d'une évaluation par des évaluateurs professionnels indépendants possédant des qualifications professionnelles reconnues et pertinentes en matière d'évaluation. Les estimations et les hypothèses utilisées pour établir la juste valeur des immeubles de placement tiennent compte des taux d'actualisation, des taux de capitalisation finaux, des taux d'inflation, des taux d'inoccupation et du montant net du résultat opérationnel des immeubles.

STRUCTURE DU CAPITAL

Comme il est courant dans le secteur immobilier, la FPI considère que sa structure du capital se compose de sa dette et de ses capitaux propres. La FPI gère activement sa dette et ses capitaux propres afin de s'assurer de pouvoir continuer à croître et à exercer ses activités.

La FPI surveille régulièrement sa dette pour s'assurer qu'elle est conforme aux clauses restrictives contenues dans ses conventions d'emprunt. À la date du présent rapport de gestion, la FPI respectait l'ensemble de ses clauses restrictives en matière d'emprunts.

Le tableau suivant présente le capital total de la FPI au 30 septembre 2013 et au 31 décembre 2012 :

	30 septembre 2013	31 décembre 2012
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	209 231 717 \$	116 497 806 \$
Déventures convertibles	35 412 000	–
Passif au titre des parts de société en commandite échangeables de catégorie B	169 387 075	114 686 110
Passif au titre de la rémunération fondée sur des parts	172 048	184 998
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	86 171 289	42 095 940
Total de la structure du capital	500 374 129 \$	273 464 854 \$

Capitaux propres

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, le nombre de parts de société en commandite échangeables de catégorie B en circulation est demeuré inchangé.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, le nombre de parts de société en commandite échangeables de catégorie B en circulation a augmenté de 35 123 876 par suite de l'émission de 36 637 245 parts de société en commandite échangeables de catégorie B à titre de contrepartie pour l'acquisition de la participation dans NWHP REIT le 21 juin 2013, laquelle a été contrebalancée par la conversion par NWVP de 1 513 369 parts de société en commandite échangeables de catégorie B en parts de fiducie au coût de 2 830 000 \$, le 11 mars 2013.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, le nombre de parts de fiducie en circulation a augmenté, passant de 45 473 330 à 45 523 172. L'accroissement du nombre de parts de fiducie s'explique par l'émission de 49 842 parts de fiducie aux termes du RRD de la FPI au coût de 89 748 \$.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, le nombre de parts de fiducie en circulation a augmenté, passant de 42 597 260 à 45 523 172. L'accroissement du nombre de parts de fiducie s'explique par les facteurs suivants : i) l'émission de 850 900 parts de fiducie le 14 janvier 2013 pour un produit brut de 1 701 800 \$, compte non tenu des coûts de transaction de 304 310 \$; ii) la conversion de 1 513 396 parts de société en commandite échangeables de catégorie B en 1 513 369 parts de fiducie au coût de 2 830 000 \$ le 11 mars 2013 par NWVP; iii) l'émission, en juin 2013, de 456 992 parts de fiducie pour un produit brut de 900 295 \$, lequel a été affecté au règlement des honoraires de gestion d'actifs à payer à une filiale de NWVP et iv) l'émission de 104 651 parts de fiducie aux termes du RRD de la FPI au coût de 196 706 \$.

Passifs

Le tableau suivant présente un sommaire des emprunts hypothécaires, autres emprunts et déventures convertibles par région au 30 septembre 2013 :

	Au 30 septembre 2013	Taux d'intérêt moyen pondéré	Échéance
Bésil – emprunts	59 782 224 \$	6,60 %	Décembre 2014
Australasie – convention-cadre de prêt de titres relative à Vital et prêt sur marge	42 070 480	6,56 %	Janvier 2013 - août 2018
Allemagne – emprunts hypothécaires et autres emprunts	40 157 363	2,57 %	Juin 2017-mars 2018
Total des emprunts hypothécaires et des autres emprunts	142 010 067	5,45 %	
Canada – déventures convertibles	35 412 000	6,94 %	Mars à septembre 2018
Canada – facilités de marge	67 221 650	8,72 %	Janvier à novembre 2014
Total de la dette	244 643 717 \$	6,56 %	

Voici d'autres détails sur les emprunts hypothécaires et les autres emprunts de la FPI :

Brésil – Emprunts

Le 27 décembre 2012, dans le cadre de l'acquisition de HMB par la FPI, cette dernière a conclu une nouvelle facilité d'emprunt à terme d'un montant de 60 737 500 \$ au taux d'intérêt effectif de 6,60 % pour deux ans. L'emprunt à terme est garanti par les loyers futurs de HMB et la FPI a le droit de rembourser par anticipation l'emprunt à terme, sous réserve du maintien d'un certain rendement.

À l'échéance, le solde du principal de l'emprunt à terme sera ajusté selon l'IPCA (soit la méthode de calcul de l'inflation des prix à la consommation utilisée par la banque centrale du Brésil afin d'orienter sa politique monétaire). Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, une charge d'accroissement de 328 016 \$ et de 2 297 633 \$ a été comptabilisée, respectivement, pour tenir compte de l'ajustement connexe au titre de l'IPCA pour la période.

Australasie – Convention-cadre de prêt de titres relative à Vital et facilité de marge

Le 22 novembre 2012, NWI LP, filiale de la FPI, a conclu une convention-cadre de prêt de titres (la « **convention-cadre de prêt de titres relative à Vital** ») avec une institution financière canadienne (la « **contrepartie à la convention-cadre** »).

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, la FPI a augmenté d'environ 10 285 000 \$ (10 662 000 \$ NZ) ses emprunts en vertu de la convention-cadre de prêt de titres relative à Vital et a reporté la date d'échéance de la convention-cadre de prêt de titres relative à Vital au 19 janvier 2014 alors qu'elle a accru sa participation dans la fiducie Vital. Au 30 septembre 2013, la FPI avait prélevé environ 39 712 000 \$ (46 408 357 \$ NZ) sur la facilité et avait donné en nantissement 74 088 881 parts de la fiducie Vital à titre de garantie. La FPI étudie à l'heure actuelle les avenues possibles en ce qui a trait au renouvellement ou au refinancement de la convention-cadre de prêt de titres relative à Vital.

La FPI paie des intérêts sur la garantie aux termes de la convention-cadre de prêt de titres relative à Vital qu'elle détient à la contrepartie à la convention-cadre selon un taux qui varie en fonction du TIOL en dollars néo-zélandais. L'intérêt sur la convention-cadre de prêt de titres relative à Vital pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013 s'est chiffré à 490 103 \$ et à 1 215 544 \$, respectivement. Au 30 septembre 2013, le taux d'intérêt était de 6,38 %.

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2013, dans le cadre de sa participation au placement de droits de Vital, la FPI a contracté une facilité de marge prévoyant un prêt maximal de 12 835 500 \$ (soit 15 000 000 \$ NZ). La facilité de marge porte intérêt au taux de référence de la Nouvelle-Zélande majoré de 110 points de base sur le solde prélevé, plus 110 points de base sur le montant total de la facilité et arrive à échéance le 23 août 2018. Au 30 septembre 2013, la FPI avait prélevé environ 2 542 700 \$ (2 971 000 \$ NZ) sur la facilité et avait donné en nantissement 4 466 427 parts de la fiducie Vital à titre de garantie. L'intérêt sur la facilité de marge pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013 s'est chiffré à 4 498 \$. Au 30 septembre 2013, le taux d'intérêt effectif sur le solde impayé s'établissait à 9,33 %. En date du présent rapport de gestion, le solde impayé sur la facilité de marge s'élevait à 4 326 656 \$ (5 015 192 \$ NZ).

Allemagne – Emprunts hypothécaires et autres emprunts

Au moment de l'acquisition de Fulda, la FPI a obtenu un nouveau financement hypothécaire de 11 804 379 \$ (déduction faite des coûts de transaction de 71 121 \$) d'une durée de cinq ans, portant intérêt au taux fixe de 2,37 % par année et assorti d'une période d'amortissement de 40 ans.

Au 30 septembre 2013, les emprunts hypothécaires et les autres emprunts relatifs aux immeubles de placement de la FPI en Allemagne se composaient : i) d'emprunts hypothécaires à taux fixe de 35 665 325 \$ échéant en novembre 2017 portant intérêt au taux effectif de 2,46 % par année et ii) d'emprunts à taux variable de 4 492 038 \$ échéant en mars 2018 portant intérêt au taux effectif de 3,50 % par année.

Tous les immeubles de placement de la FPI en Allemagne ont été donnés en garantie des emprunts hypothécaires et des autres emprunts contractés en Allemagne.

Facilités de marge canadiennes

La dette prise en charge à l'acquisition de la participation dans NWHP REIT prend la forme de différentes facilités de marge renouvelables contractées auprès de deux institutions financières distinctes. Les facilités de marge permettent à la FPI d'emprunter des fonds en s'appuyant sur la valeur de marché des parts de NWHP REIT. La FPI a donné la quasi-totalité des parts acquises de NWHP REIT en nantissement pour garantir les facilités de marge.

Les intérêts sur les facilités de marge sont calculés quotidiennement et s'établissent entre 4,25 % et 10,75 % par année. Dans le cadre de l'acquisition, NWVP s'est engagée, par voie d'apport en capital, à ce que le taux d'intérêt effectif payable par la FPI sur les facilités de marge prises en charge n'excède pas a) 4,25 % pour le reste de l'exercice 2013 et b) 6,00 % pour le premier trimestre de 2014, engagement qui a été comptabilisé à titre de montant à recevoir de NWVP à la date d'acquisition de la participation dans NWHP REIT.

Les facilités de marge viendront à échéance entre janvier et novembre 2014. La FPI étudie à l'heure actuelle les avenues possibles en ce qui a trait au renouvellement ou au refinancement des facilités de marge arrivant à échéance en janvier 2014.

La FPI s'attend à être en mesure de refinancer le solde de la convention-cadre de prêt de titres relative à Vital et des facilités de marge canadiennes avant leur échéance en janvier 2014. Toutefois, rien ne garantit qu'elle sera en mesure de le faire ni qu'elle pourra le faire selon des modalités favorables ou satisfaisantes pour la FPI. Des modalités de refinancement sensiblement moins avantageuses que les modalités des prêts existants, ou l'incapacité de la FPI à refinancer ses prêts ou toute autre obligation au titre de la dette auraient une incidence défavorable importante sur la situation financière de la FPI ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux niveaux actuels à ses porteurs de parts ou à les verser tout simplement.

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

Sources de financement et situation de trésorerie

	Au 30 septembre 2013	Au 31 décembre 2012
Trésorerie	5 464 491 \$	3 749 911 \$
Total	5 464 491 \$	3 749 911 \$

La FPI a également des facilités de marge qui lui procurent des liquidités supplémentaires. Les liquidités au titre des facilités de marge fluctuent en fonction du cours (comme il est défini dans les conventions pertinentes) des parts données en nantissement garantissant les facilités.

S'appuyant sur l'hypothèse selon laquelle les taux d'occupation demeureront élevés et le cours des parts de NWHP REIT et de la fiducie Vital ne baissera pas de manière significative et selon laquelle elle sera en mesure d'obtenir du financement selon des modalités raisonnables, la FPI prévoit respecter l'ensemble de ses obligations actuelles et futures à mesure qu'elles deviendront exigibles. La direction a l'intention de financer ses acquisitions futures au moyen : i) de ses soldes de trésorerie existants; ii) d'une combinaison de financement hypothécaire garanti par des immeubles de placement, de facilités-relais, de facilités opérationnelles et de l'émission de titres de capitaux propres et de débentures convertibles ou non garanties. Les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles et les montants à recevoir des parties liées constituent des sources de liquidités qui serviront à assurer le service de la dette (à l'exception de la dette échue) de même qu'à payer les dépenses d'investissement de maintien, les frais de location et les distributions sur les parts.

Flux de trésorerie contractuels

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 au moyen de l'évaluation régulière des ressources financières liquides disponibles pour financer les obligations à court et à long terme et pour permettre à la FPI de satisfaire à ses engagements au titre des dépenses d'investissement de façon rentable. La FPI prévoit être en mesure de respecter l'ensemble de ses obligations à mesure qu'elles deviendront exigibles et disposer de sources de financement suffisantes provenant des sources suivantes : i) les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles; ii) le financement disponible aux termes des emprunts hypothécaires ordinaires garantis par des immeubles productifs de revenu de même qu'aux termes d'emprunts non garantis; et iii) dans la mesure du possible, l'émission de nouveaux titres de capitaux propres et titres de créance.

Le tableau suivant présente les flux de trésorerie contractuels de la FPI au 30 septembre 2013 :

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	2013	2014	2015	2016	2017	Par la suite
Créditeurs et charges à payer	5 688 981 \$	5 688 981 \$	5 688 981 \$	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$
Distributions à verser	307 006	307 006	307 006	–	–	–	–	–
Impôt à payer	489 260	489 260	489 260	–	–	–	–	–
Contrepartie différée	28 417 810	28 417 810	27 938 341	479 469	–	–	–	–
Débitures convertibles	35 412 000	45 944 495	695 375	2 459 280	2 459 280	2 459 280	2 459 280	35 412 000
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	209 231 717	218 372 322	1 462 209	172 930 254	2 001 425	1 988 345	33 980 269	6 009 819
Total	279 546 774 \$	299 219 874 \$	36 581 172 \$	175 869 003 \$	4 460 705 \$	4 447 625 \$	36 439 549 \$	41 421 819 \$

La FPI a actuellement l'intention de distribuer un pourcentage élevé de ses FPAOA aux porteurs de parts. Par conséquent, elle ne conservera pas un montant important de flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles pour financer d'autres besoins en capital, comme les acquisitions et les dépenses d'investissement majeures. La FPI prévoit plutôt financer ces projets au moyen de l'émission de titres de capitaux propres ou de titres de créance additionnels. De temps à autre, la FPI pourrait également envisager d'autres moyens de financement, comme le refinancement d'emprunts hypothécaires grevant des immeubles existants et la conclusion de facilités de crédit supplémentaires.

Variations de la trésorerie

Le tableau suivant présente la variation nette de la trésorerie de la FPI :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2013 (non audité)	30 septembre 2012 (non audité)	30 septembre 2013 (non audité)	30 septembre 2012 (non audité)
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :				
Activités opérationnelles				
Activités poursuivies	955 480 \$	370 638 \$	1 451 143 \$	(4 567 301) \$
Activités abandonnées	–	124 658	–	2 933 712
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités opérationnelles	955 480	495 296	1 451 143	(1 633 589)
Activités d'investissement				
Activités poursuivies	(17 547 452)	–	(36 641 217)	–
Activités abandonnées	–	(40 601)	–	(6 103 031)
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement	(17 547 452)	(40 601)	(36 641 217)	(6 103 031)
Activités de financement				
Activités poursuivies	18 477 564	(323 012)	37 246 958	3 345 977
Activités abandonnées	–	(127 748)	–	3 033 030
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement	18 477 564	(450 760)	37 246 958	6 379 007
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie au cours de la période	1 885 591	3 935	2 056 884	(1 357 613)
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie découlant de ce qui suit :				
Activités poursuivies	1 885 592	47 626	2 056 884	(1 221 324)
Activités abandonnées	–	(43 691)	–	(136 289)
Incidence des écarts de conversion	(139 417)	–	(342 304)	–
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie au cours de la période	1 746 175 \$	3 935 \$	1 714 580 \$	(1 357 613) \$

Voici les détails de la trésorerie affectée aux activités poursuivies :

Activités opérationnelles

Les entrées nettes de trésorerie liées aux activités opérationnelles se sont établies à 955 480 \$ et à 495 296 \$ pour les trimestres clos les 30 septembre 2013 et 2012, respectivement. Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles provenant des activités poursuivies ont augmenté en 2013 par rapport aux périodes comparatives en raison des flux de trésorerie provenant des actifs internationaux, qui n'existaient pas au cours de 2012.

Activités d'investissement

Les sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement se sont établies à 17 547 452 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, ce qui reflète les distributions en trésorerie reçues de la fiducie Vital et de NWHP REIT, contrebalancées par l'acquisition de parts supplémentaires de la fiducie Vital.

Les sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement ont totalisé 36 641 217 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, ce qui reflète l'acquisition de Fulda et le nombre additionnel de parts de la fiducie Vital, facteurs contrebalancés en partie par les distributions en trésorerie reçues de la fiducie Vital et de NWHP REIT.

Activités de financement

Les entrées nettes de trésorerie liées aux activités de financement ont totalisé 18 477 564 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, alors que des sorties nettes de trésorerie liées aux activités de financement de 450 760 \$ avaient été enregistrées au cours du trimestre clos le 30 septembre 2012.

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2013, la FPI a réuni un montant en trésorerie de 17 500 000 \$ au moyen de l'émission des débentures de série MOB.DB.A, a touché des avances nettes de 7 446 395 \$ au titre de ses facilités de crédit, emprunts hypothécaires et autres emprunts et a versé des distributions de 5 372 835 \$. En ce qui concerne les activités poursuivies de la FPI, au cours de la période correspondante de 2012, la FPI avait uniquement versé des distributions de 323 012 \$. Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2013, la FPI a également consenti des avances nettes de 840 873 \$ à NWVP et à ses sociétés affiliées en lien avec leur rôle de gestionnaire d'actifs et a payé des charges financières de 287 181 \$.

Les entrées nettes de trésorerie liées aux activités de financement ont totalisé 37 246 958 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, comparativement à des entrées nettes de trésorerie liées aux activités de financement de 6 379 007 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2012. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, la FPI a réuni un montant en trésorerie de 42 397 785 \$ au moyen de l'émission d'une combinaison de parts de fiducie et de débentures de série MOB.DB et de série MOB.DB.A, alors qu'elle n'avait réuni qu'un montant de 4 193 704 \$ au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2012. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, la FPI a touché des avances nettes de 15 950 649 \$ au titre de ses facilités de crédit, emprunts hypothécaires et autres emprunts pour financer l'acquisition de Fulda, a versé une contrepartie différée de 2 804 235 \$ relativement à l'acquisition de HMB, a consenti des avances nettes de 4 650 836 \$ à NWVP et à ses sociétés affiliées en lien avec leur rôle de gestionnaire d'actifs et a versé des distributions de 13 207 339 \$. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2012, le versement de distributions de 847 727 \$ a constitué la seule autre activité de financement de la FPI au titre des activités poursuivies.

GESTION DU CHANGE

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, environ 79 % des investissements et des activités de la FPI ont été effectués dans d'autres monnaies que le dollar canadien, mais les distributions aux porteurs de parts, certaines charges générales et administratives de même que les charges et les produits d'intérêts de la FPI sont libellés en dollars canadiens. Le tableau ci-dessous présente un sommaire de l'exposition de la FPI aux monnaies étrangères pour le trimestre clos le 30 septembre 2013 :

FPAO par monnaie étrangère ¹⁾²⁾	Fourchette de négociation ¹⁾³⁾			
<p>■ BRL ■ NZD ■ EUR ■ CAD</p>	(par rapport au \$ CA)	<u>BRL</u>	<u>EUR</u>	<u>NZD</u>
	Haut	0,4720	1,4071	0,8614
	Bas	0,4284	1,3478	0,8074
	Moyenne	0,4543	1,3762	0,8295
	Bilan			
	31 décembre 2012	0,4859	1,3118	0,8223
	30 septembre 2013	0,4633	1,3920	0,8557
	Compte de résultat			
	Moyenne pondérée T3	0,4543	1,3762	0,8295
Notes :				
1. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013.				
2. Compte tenu des FPAO en dollars canadiens de 1 073 508 \$ liés à la quote-part des FPAO de NWHP REIT revenant à la FPI et des produits d'intérêts, moins certaines charges générales et administratives.				
3. Les fourchettes de négociation et les taux liés au compte de résultat sont présentés pour le trimestre clos le 30 septembre 2013. Les taux sont présentés par rapport au dollar canadien.				

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, la totalité des FPAO générés en monnaie étrangère ont été conservés dans leur monnaie d'origine afin d'être affectés aux activités opérationnelles, de servir aux acquisitions futures dans les territoires étrangers où ils ont été générés et de réduire les coûts de conversion de la monnaie étrangère. Une tranche importante des fonds générés en dollars canadiens par suite des placements de titres de capitaux propres et de débentures convertibles a été convertie en monnaie étrangère pour financer des acquisitions dans des territoires étrangers.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, les FPAOA générés en dollars canadiens se sont chiffrés à 1 073 508 \$, et les distributions aux porteurs de parts versées en dollars canadiens se sont établies à 5 372 835 \$ pour le trimestre. Les insuffisances ont été financées à même le produit des placements de titres de capitaux propres et de débetures convertibles.

Au 30 septembre 2013, la trésorerie et les montants à recevoir de la FPI libellés en dollars canadiens s'élevaient à environ 35,9 millions de dollars.

La FPI surveille son exposition au change et sa stratégie de couverture de façon continue. La FPI compte instaurer une politique en matière de couverture pour atténuer les répercussions de la fluctuation du cours de change et accroître la certitude à l'égard du versement de distributions aux porteurs de parts si la valeur du dollar canadien augmente par rapport aux monnaies étrangères. La politique en matière de couverture de la FPI pourrait comprendre des stratégies de couverture naturelle contre le risque de change ainsi que la réalisation d'opérations précises aux fins de couverture contre le risque de change. À l'heure actuelle, la FPI n'a pas d'opération de couverture du change spécifique.

PARTIE V – TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

PARTIES LIÉES DES ACTIVITÉS POURSUIVIES

- a) Au 30 septembre 2013, NWVP détenait indirectement environ 87 % des parts de fiducie en circulation (environ 60 % sur une base entièrement diluée). Paul Dalla Lana, président du conseil des fiduciaires et chef de la direction de la FPI, est l'unique actionnaire de NWVP et est également président du conseil des fiduciaires de NWHP REIT.
- b) Le 16 novembre 2012, avec prise d'effet le 1^{er} octobre 2012, la FPI a acquis auprès de NWVP et ses sociétés affiliées les actifs internationaux initiaux. Parallèlement à l'acquisition des actifs internationaux initiaux, la FPI a conclu une convention d'options d'achat et de vente (la « convention d'options d'achat et de vente ») avec NWVP. Aux termes de la convention d'options d'achat et de vente, la FPI a accordé à NWVP le droit de vendre (le « **droit de vente** ») à la FPI une partie ou la totalité d'une tranche maximale de 12 500 000 parts de fiducie de NWHP ou de parts de fiducie échangeables contre des titres (les « **parts visées par une option** ») détenues par NWVP. NWVP a accordé à la FPI le droit d'acheter (le « **droit d'achat** ») une partie ou la totalité des parts visées par une option. La convention d'options d'achat et de vente établit le prix auquel les parts visées par une option peuvent être achetées ou vendues, et les droits d'achat ou de vente viennent à échéance le 16 novembre 2014. Le 21 juin 2013, la FPI a acquis 11 897 446 parts visées par une option aux termes de la convention d'options d'achat et de vente. Au 30 septembre 2013, des droits d'achat ou de vente touchant 602 554 parts visées par une option étaient en vigueur aux termes de la convention d'options d'achat et de vente.
- c) La FPI et ses sociétés affiliées ont conclu une série de conventions avec les sociétés affiliées de NWVP en vertu desquelles les sociétés affiliées ont convenu d'agir en qualité de gestionnaire immobilier, de gestionnaire d'actif et de promoteur pour la FPI.

Le gestionnaire d'actifs a le droit de recevoir des honoraires de gestion annuels de base, calculés et exigibles mensuellement, correspondant à 0,50 % de la somme a) du prix d'achat d'origine des actifs de la FPI, et b) du coût des dépenses d'investissement engagées par la FPI ou ses sociétés affiliées à l'égard des actifs visés par la convention de gestion d'actifs. Les montants précédents sont exigibles, au gré du gestionnaire d'actifs, en trésorerie, en parts différées (les droits sous-jacents étant acquis immédiatement), en parts ou en titres de la FPI ou de ses filiales qui peuvent être convertis en parts.

Aux termes de la convention de gestion d'actifs, la FPI doit rembourser au gestionnaire d'actifs toutes les menues dépenses raisonnables et nécessaires réelles payées par le gestionnaire d'actifs dans le cadre de la prestation des services aux termes de la convention de gestion d'actifs, dont les frais engagés relativement aux déplacements et au logement et les coûts raisonnables et nécessaires relatifs aux experts et aux experts-conseils dont le gestionnaire d'actifs a raisonnablement besoin et qui sont approuvés par la FPI.

De plus, la FPI a conclu une entente en vertu de laquelle une société affiliée de NWVP a consenti à verser à la FPI, en contrepartie de certains services de gestion fournis, des honoraires équivalents à l'écart entre tous les honoraires de gestion payés par la fiducie Vital à NWVP (ou à quelconque de ses filiales entièrement détenues) et la somme que la fiducie Vital aurait versée si elle avait été entièrement détenue et soumise aux dispositions de la convention de gestion d'actifs de la FPI susmentionnée (la « **convention de participation aux honoraires de gestion** »). Les ententes de gestion de NWVP avec la fiducie Vital prévoient actuellement des honoraires de gestion de base de 0,75 % (contrairement à ceux payables aux termes de la convention de gestion d'actifs, qui s'établissent à 0,50 %), de même que la possibilité de gagner certains honoraires sur transactions et une rémunération incitative.

Le tableau suivant présente les transactions avec des parties liées effectuées pendant le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013 entre NWVP et ses filiales à l'égard de la convention de gestion d'actifs, de la convention de gestion d'immeubles, de la convention d'aménagement et de la convention de participation aux honoraires de gestion.

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2013	2012	2013	2012
Honoraires annuels de base de gestion d'actifs	476 647 \$	– \$	1 376 942 \$	– \$
Honoraires de gestion des immeubles	49 671	–	114 345	–
Participation aux honoraires de gestion	(469 838)	–	(1 280 083)	–
Remboursement des menues dépenses – transactions complétées	189 803	–	502 996	–
Remboursement des menues dépenses – transactions en cours	163 270	–	329 872	–
	<u>409 553 \$</u>	<u>– \$</u>	<u>1 044 072 \$</u>	<u>– \$</u>

- d) Le gestionnaire d'actifs a convenu d'apporter un ajustement de 500 000 \$ au titre de frais de déplacement et d'autres menues dépenses pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013 (néant pour le trimestre clos le 30 septembre 2013); cet ajustement a été comptabilisé à titre de réduction des charges générales et administratives.
- e) Le 16 novembre 2012, avec prise d'effet le 1^{er} octobre 2012, la FPI a conclu la vente du portefeuille existant à NWHP REIT. Dans le cadre de l'ajustement après clôture, la FPI a comptabilisé un montant de 488 167 \$, soit la somme à payer à NWHP REIT, pour les éléments estimés liés au fonds de roulement après clôture. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, la FPI a consenti à NWHP REIT une avance de 150 000 \$ afin de réduire le solde exigible du fonds de roulement. Au 30 septembre 2013, le montant résiduel de 338 167 \$ était inclus dans les créditeurs et charges à payer.
- f) Afin de procurer à la FPI un rendement économique effectif sur le montant à recevoir au titre des ajustements liés au fonds de roulement et à la clôture, NWVP a consenti à payer des intérêts de 550 000 \$ et de 1 100 000 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013.
- g) Les transactions avec les parties liées décrites ci-dessus se sont déroulées dans le cours normal des affaires et sont comptabilisées au montant de la transaction, soit le prix convenu entre les parties.

PARTIE VI – RISQUES ET INCERTITUDES

Il existe certains risques inhérents à un placement dans les parts de fiducie et aux activités de la FPI, que les porteurs de parts actuels et éventuels devraient étudier avec soin. La FPI est exposée à un éventail de risques importants et diversifiés, dont bon nombre sont inhérents aux activités exercées par la FPI. La notice annuelle de la FPI datée du 11 mars 2013 (la « **notice annuelle** ») et les états financiers audités et le rapport de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 (les « **états financiers et le rapport de gestion de 2012** ») contiennent un sommaire détaillé des facteurs de risque touchant la FPI et ses activités. Il n'y a pas eu de changement important de la nature des facteurs de risque touchant la FPI ni de leur quantité depuis la publication des états financiers et du rapport de gestion de 2012. Les informations présentées dans le présent rapport de gestion sont assujetties aux facteurs de risque décrits dans la notice annuelle et les états financiers et le rapport de gestion de 2012, documents qui sont tous disponibles sur le site de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

PARTIE VII – MÉTHODES ET ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Un résumé des principales méthodes comptables est fourni à la note 2 des états financiers intermédiaires consolidés résumés de la FPI pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013.

L'établissement d'états financiers conformément aux IFRS exige que la FPI pose des jugements, fasse des estimations et formule 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. Il y a lieu de se reporter à la note 3 des états financiers intermédiaires consolidés résumés de la FPI et aux notes y afférentes pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013 de même qu'à ses états financiers consolidés audités et aux notes y afférentes pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, la FPI a appliqué les nouvelles normes comptables suivantes, ou les modifications à des normes existantes suivantes, pour la première fois :

- IFRS 7, *Instruments financiers : Informations à fournir*
- IFRS 10, *États financiers consolidés*
- IFRS 11, *Partenariats*
- IFRS 12, *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités*
- IAS 28, *Participations dans des entreprises associées et des coentreprises*
- IFRS 13, *Évaluation de la juste valeur*
- IAS 1, *Présentation des états financiers*

L'adoption de ces nouvelles normes comptables, ou modifications à des normes comptables, n'a pas eu d'incidence importante sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de la FPI. Pour plus d'information sur l'adoption de ces normes, il y a lieu de se reporter à la note 3 afférente aux états financiers intermédiaires consolidés résumés pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013.

PARTIE VIII – PERSPECTIVES

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, aucun changement important n'a eu lieu en ce qui concerne le contexte opérationnel et économique dans lequel la FPI exerce ses activités.

La FPI maintient son engagement envers ses principaux projets pour 2013, à savoir :

1. Continuer d'améliorer sa plateforme et son rendement opérationnel où cela est possible.
2. Accroître son portefeuille et en rehausser la qualité en réinvestissant dans les actifs existants et en acquérant de nouveaux actifs dans chacun de ses principaux marchés.
3. Augmenter ses liquidités aux fins d'investissement en rassemblant de nouveaux capitaux et en élargissant son bassin d'investisseurs.
4. Améliorer son profil au moyen de stratégies judicieuses de communication et de relations avec les investisseurs.