



**NORTHWEST INTERNATIONAL HEALTHCARE PROPERTIES
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)

États financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011



KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.
Comptables agréés
Bay Adelaide Centre
333, rue Bay Bureau 4600
Toronto (Ontario) M5H 2S5

Téléphone 416-777-8500
Télécopieur 416-777-8818
Internet www.kpmg.ca

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS

Aux porteurs de parts de NorthWest International Healthcare Properties
Real Estate Investment Trust

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust, qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2012, l'état consolidé de résultat et du résultat global, l'état consolidé des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes, qui comprennent un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés

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

Responsabilité des auditeurs

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

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

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.



Page 2

Opinion

À notre avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée de NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust au 31 décembre 2012, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »).

Informations comparatives

Les états financiers consolidés de NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust au 31 décembre 2011 et pour l'exercice clos à cette date ont été audités par d'autres auditeurs, qui ont exprimé sur ces états financiers une opinion non modifiée en date du 24 avril 2012.

(signé) KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.

Comptables agréés, experts-comptables autorisés

Le 30 avril 2013
Toronto, Canada

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

Aux 31 décembre	2012	2011
Actifs		
Immeubles de placements (note 9)	205 502 477 \$	61 332 333 \$
Participation dans une entreprise associée (note 10)	80 706 461	–
Immobilisation incorporelle (note 11)	15 612 750	–
Montants à recevoir de parties liées (note 12)	42 522 743	–
Débiteurs	466 683	152 968
Autres actifs (note 13)	993 260	524 596
Trésorerie	3 749 911	1 700 067
Total des actifs	349 554 285 \$	63 709 964 \$
Passifs		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (note 14)	116 497 806 \$	32 398 102 \$
Contrepartie différée (note 15)	30 993 246	–
Produits différés (note 16)	18 263 895	–
Passif d'impôt différé (note 24)	120 920	–
Instrument financier dérivé (note 17)	23 083 107	–
Créditeurs et charges à payer	3 060 271	1 349 213
Distributions à payer	567 992	75 778
	192 587 237	33 823 093
Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts (note 18)	184 998	2 870 159
Parts échangeables de société en commandite de catégorie B (note 19)	114 686 110	960 625
Total des passifs	307 458 345	37 653 877
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts (note 20)	42 095 940	26 056 087
Total des passifs et des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	349 554 285 \$	63 709 964 \$

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
États consolidés de résultat et du résultat global
Audité (en dollars canadiens)

Exercices clos les 31 décembre	2012	2011
Résultat opérationnel net		
Produits tirés des immeubles de placement	1 441 552 \$	– \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	323 778	–
	1 117 774	–
Autres produits		
Intérêts	278 092	12 027
Participation aux honoraires de gestion	452 718	–
Quote-part du bénéfice d'une entreprise associée (note 10)	1 168 584	–
	1 899 394	12 027
Charges		
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts	738 072	–
Charges générales et administratives	1 694 883	1 686 225
Coûts de transaction (note 21)	7 526 686	–
Perte de change	327 804	–
	10 287 445	1 686 225
Perte avant les charges financières et les ajustements de la juste valeur	(7 270 277)	(1 674 198)
Charges financières		
Amortissement des coûts de financement différés	(2 819)	–
Distributions sur les parts échangeables de société en commandite de catégorie B	(2 181 325)	(40 573)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables de catégorie B	(10 348 250)	364 375
Perte liée à la juste valeur de l'instrument financier dérivé (note 17)	(13 597 507)	–
Perte liée à la juste valeur à la réévaluation des immeubles de placement (note 9)	(8 535 836)	–
Autres profits liés à la juste valeur (note 22)	58 274	4 346 613
Bénéfice (perte) avant l'impôt et les activités abandonnées	(41 877 740)	2 996 217
Charge d'impôt sur le résultat (note 24)	180 788	–
Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux activités poursuivies	(42 058 528)	2 996 217
Bénéfice net provenant des activités abandonnées (note 8)	9 575 061	6 343 542
Bénéfice net (perte nette)	(32 483 467) \$	9 339 759 \$
Autres éléments du résultat global		
Écarts de conversion	454 571	–
Quote-part des autres éléments du résultat global d'une entreprise associée (note 10)	(108 737)	–
Autres éléments du résultat global, après impôt	345 834	–
Total du résultat global de l'exercice, après impôt	(32 137 633) \$	9 339 759 \$

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

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

	Capitaux propres - Parts de fiducie	Surplus d'apport	Réduction sur reclassement aux passifs	Distributions cumulées	Cumul des autres éléments du résultat global	Bénéfices non répartis (déficit)	Total
Solde au 31 décembre 2010	20 002 565 \$	– \$	(114 683) \$	(14 224) \$	– \$	(2 161 214) \$	17 712 444 \$
Frais d'émission de parts	(86 150)	–	–	–	–	–	(86 150)
Distributions	–	–	–	(909 966)	–	–	(909 966)
Bénéfice net de l'exercice	–	–	–	–	–	9 339 759	9 339 759
Solde au 31 décembre 2011	19 916 415	–	(114 683)	(924 190)	–	7 178 545	26 056 087
Parts émises en vertu du placement de droits	4 462 244	–	–	–	–	–	4 462 244
Frais d'émission de parts	(268 540)	–	–	–	–	–	(268 540)
Conversion de parts de société en commandite de catégorie B	1 238 875	–	–	–	–	–	1 238 875
Conversion de parts émises en vertu du régime de parts différées	1 529 727	–	–	–	–	–	1 529 727
Expiration du passif au titre des bons de souscription	–	2 345 022	–	–	–	–	2 345 022
Appel public à l'épargne visant l'émission de parts	25 000 000	–	–	–	–	–	25 000 000
Frais d'émission de parts	(2 295 181)	–	–	–	–	–	(2 295 181)
Parts émises comme contrepartie	18 472 169	–	–	–	–	–	18 472 169
Distributions	–	–	–	(2 306 830)	–	–	(2 306 830)
Écarts de conversion	–	–	–	–	454 571	–	454 571
Quote-part des autres éléments de la perte globale d'une entreprise associée	–	–	–	–	(108 737)	–	(108 737)
Perte nette de l'exercice	–	–	–	–	–	(32 483 467)	(32 483 467)
Solde au 31 décembre 2012	68 055 709 \$	2 345 022 \$	(114 683) \$	(3 231 020) \$	345 834 \$	(25 304 922) \$	42 095 940 \$

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

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

Exercices clos les 31 décembre	2012	2011
Flux de trésorerie liés aux		
Activités opérationnelles		
Bénéfice net (perte nette) avant impôt lié(e) aux activités poursuivies de la période	(41 877 740) \$	2 996 217 \$
Ajustements pour		
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	738 072	–
Charges financières		
Amortissement des frais de financement	2 819	–
Distributions sur les parts échangeables de société en commandite de catégorie B	2 181 325	40 573
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables de catégorie B	10 348 250	(364 375)
Quote-part du bénéfice d'une entreprise associée (note 10)	(1 168 584)	–
Perte de change latente	327 804	–
Amortissement des produits différés	(368 880)	–
Perte liée à la juste valeur à la réévaluation des immeubles de placement (note 9)	8 535 836	–
Perte liée à la juste valeur de l'instrument financier dérivé (note 17)	13 597 507	–
Autres profits liés à la juste valeur	(58 274)	(4 346 613)
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts (note 18)	1 247 862	287 460
Variations des soldes des éléments hors trésorerie du fonds de roulement (note 23)	(816 475)	2 060 236
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles provenant des activités poursuivies	(7 310 478)	673 498
Distributions versées sur les parts de catégorie B	(1 435 362)	(37 195)
Impôt sur le résultat payé	(59 864)	–
Intérêts versés sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	(631 299)	–
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles provenant des activités poursuivies, montant net	(9 437 003)	636 303
Activités d'investissement		
Acquisitions d'immeubles de placement [note 7 a)]	(35 908 468)	–
Dette prise en charge lors d'acquisitions d'immeubles de placement (note 6)	(254 160)	–
Placements	–	400 000
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement provenant des activités poursuivies	(36 162 628)	400 000
Activités de financement		
Produits découlant des parts émises, déduction faite des frais d'émission	26 898 523	(86 150)
Remboursement d'emprunts hypothécaires	(261 608)	–
Refinancement d'emprunts hypothécaires	(1 431 916)	–
Avances sur une facilité de crédit	8 035	–
Avances consenties par des parties liées	18 414 486	–
Règlement en trésorerie d'une convention de prêt de titres	(3 031 306)	–
Distributions versées	(1 814 616)	(848 412)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement provenant des activités poursuivies	38 781 598	(934 562)
Variation nette de la trésorerie liée aux activités poursuivies	(6 818 033)	101 741
Incidence des écarts de conversion	(332)	–
Variation nette de la trésorerie liée aux activités abandonnées (note 8)	8 868 209	409 334
Variation nette de la trésorerie	2 049 844	511 075
Trésorerie à l'ouverture de la période	1 700 067	1 188 992
Trésorerie à la clôture de la période	3 749 911 \$	1 700 067 \$

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)**

1. Organisation de la fiducie de placement immobilier

Le 30 octobre 2012, la FPI a changé sa dénomination sociale de GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust à NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust (la « FPI »). La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale régie par le régime des lois de la province de l'Ontario, 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 (les « parts de fiducie ») se négocient à la Bourse de croissance TSX sous le symbole « MOB.UN ». Le bureau principal et siège social de la FPI est situé au 284 King Street East, Toronto (Ontario) M5A 1K4.

Le conseil des fiduciaires a approuvé, le 30 avril 2013, la publication des présents états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

2. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés de la FPI ont été établis selon les Normes internationales d'information financière (les « IFRS »).

3. Résumé des principales méthodes comptables

a) Mode de présentation

Les états financiers consolidés ont été établis sur une base de continuité d'exploitation et sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la FPI. L'établissement d'états financiers conformément aux IFRS adoptées exige le recours à certaines estimations comptables critiques. Cela exige également que la direction de la FPI exerce son jugement dans l'application des méthodes comptables de la FPI.

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

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

b) Méthodes de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la FPI et de ses filiales. Les filiales sont intégralement consolidées depuis la date d'acquisition, soit la date à laquelle la FPI obtient le contrôle, et elles continuent d'être consolidées jusqu'à la date à laquelle la FPI perd ce contrôle. Il y a contrôle lorsque la FPI a le pouvoir, directement ou indirectement, de diriger les politiques financières et opérationnelles d'une entité afin de tirer des avantages de ses activités. Les soldes, les produits et les charges intersociétés de même que les profits et pertes latents découlant des transactions intersociétés ont tous été intégralement éliminés.

c) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

La monnaie fonctionnelle et de présentation de la FPI est le dollar canadien. Les actifs et les passifs des filiales dont la monnaie fonctionnelle n'est pas le dollar canadien sont convertis au cours de change en vigueur à la date de clôture. Les produits et les charges sont convertis aux taux moyens pour la période.

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

c) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation (suite)

Les transactions en monnaies étrangères sont converties dans la monnaie fonctionnelle au cours de change en vigueur à la date des transactions. À la clôture de chaque période, les actifs et les passifs monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis dans la monnaie fonctionnelle aux cours de change en vigueur à la date de clôture. Les profits et les pertes découlant de la conversion des éléments monétaires sont comptabilisés dans l'état consolidé de résultat et du résultat global, à l'exception de ceux liés aux passifs monétaires admissibles à titre de couvertures d'un investissement dans un établissement à l'étranger de la FPI ou de certains prêts intersociétés à des établissements à l'étranger ou consentis par ceux-ci, pour lesquels le règlement n'est ni planifié ni probable dans un avenir prévisible, qui sont compris dans les autres éléments du résultat global.

d) Immeubles de placement

Les immeubles de placement comprennent les immeubles détenus par la FPI principalement pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux. Les immeubles de placement acquis sont initialement comptabilisés au coût, ce qui comprend tous les coûts directement liés à l'acquisition des immeubles tels que les frais juridiques, les frais d'évaluation et les droits de mutation. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, la variation de celle-ci étant comptabilisée dans l'état consolidé de résultat et du résultat global de l'exercice au cours duquel elle survient. Les justes valeurs sont principalement déterminées au moyen de la méthode du résultat opérationnel net capitalisé, selon laquelle un taux de capitalisation est appliqué aux flux de trésorerie stabilisés attendus des immeubles. Des dépenses d'investissement subséquentes ne sont imputées à l'immeuble de placement que lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs qui seront tirés de ces dépenses reviendront à la FPI et que leur coût peut être évalué de façon fiable.

e) Immobilisations incorporelles

L'immobilisation incorporelle (note 11) représente la convention de participation aux honoraires de gestion de la FPI conclue avec le gestionnaire d'actifs externe, comme il est décrit à la note 25 a) iv). L'immobilisation incorporelle a initialement été comptabilisée à la juste valeur au moment de l'acquisition (note 6).

L'amortissement de la valeur de l'immobilisation incorporelle au titre de la participation aux honoraires de gestion est déterminé selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimative. L'immobilisation incorporelle est soumise à un test de dépréciation chaque fois qu'il existe un indice montrant que l'immobilisation incorporelle aurait pu se déprécier.

f) Contrats de location

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

g) Comptabilisation des produits

Les produits locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés selon le mode linéaire aux termes duquel le montant total des produits locatifs devant être tirés des contrats de location est comptabilisé selon le mode linéaire sur la durée du bail connexe. L'écart entre les produits locatifs comptabilisés et les flux de trésorerie est inscrit à titre de loyers à recevoir ou à payer comptabilisés selon le mode linéaire à l'état de la situation financière.

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)**

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

g) Comptabilisation des produits (suite)

Les produits locatifs comprennent les produits de location versés par les locataires aux termes de contrats de location, les recouvrements de charges opérationnelles et d'impôt foncier, les produits tirés des aires de stationnement et les autres produits accessoires. Les recouvrements de charges opérationnelles et d'impôt foncier sont comptabilisés dans la période au cours de laquelle ces coûts recouvrables peuvent être facturés aux locataires.

Les autres produits concernent la participation aux honoraires de gestion et sont comptabilisés lorsqu'ils sont obtenus aux termes de la convention de la FPI conclue avec le gestionnaire d'actifs externe, comme il est décrit à la note 25 a) iv).

Les produits différés comprennent les montants perçus d'avance provenant des produits locatifs se rapportant à des périodes futures.

h) Instruments financiers

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

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

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

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

La FPI n'a pas d'actif à la juste valeur par le biais du résultat net.

Actifs financiers disponibles à la vente

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

La FPI n'a pas d'actif financier disponible à la vente.

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)**

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

h) Instruments financiers (suite)

Prêts et créances

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

La trésorerie, les débiteurs et les montants à recevoir de parties liées sont classés comme prêts et créances. En raison de leur nature à court terme, la valeur comptable des débiteurs et des montants à recevoir de parties liées se rapproche de la juste valeur.

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

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

La direction a désigné le passif lié aux parts échangeables de société en commandite de catégorie B, le passif lié au régime de parts différées et les options sur parts incitatives comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net. Le passif lié aux bons de souscription et les instruments financiers dérivés sont considérés comme des passifs dérivés et sont par définition classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net.

Autres passifs financiers

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

Les autres passifs financiers de la FPI comprennent les emprunts hypothécaires et autres emprunts, les contreparties différées, les produits différés, les créditeurs et charges à payer et les distributions à verser.

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

En raison de la nature à court terme de ces éléments, la valeur comptable des contreparties différées, des créditeurs et charges à payer ainsi que des distributions à verser se rapproche de la juste valeur. La valeur comptable des emprunts hypothécaires et autres emprunts ainsi que des produits différés se rapproche de la juste valeur puisqu'elle porte intérêt aux taux sur le marché.

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)**

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

i) Autres actifs

Les autres actifs comprennent les taxes à la consommation à recevoir et les coûts d'acquisition. Les coûts d'acquisition relatifs aux acquisitions d'actifs futures sont inscrits à l'actif lorsqu'il est probable que l'acquisition se réalise.

j) Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts

i) Options sur parts incitatives

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

ii) Passif lié aux bons de souscription

Les bons de souscription étaient échangeables contre des parts de fiducie, lesquelles sont des instruments financiers remboursables au gré du porteur. Par conséquent, les bons de souscription, avant qu'ils ne soient échangés, étaient considérés comme des instruments dérivés classés à titre de passifs. Le passif lié aux bons de souscription était réévalué à la juste valeur chaque date de clôture, et les variations étaient comptabilisées dans les états consolidés du résultat global.

iii) Passif lié au régime de parts différées

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

k) Parts échangeables de société en commandité de catégorie B

Les parts échangeables de société en commandite de catégorie B d'une filiale de la FPI sont échangeables en parts de la fiducie au gré du porteur. Aux termes de la Norme comptable internationale (« IAS ») 32, *Instruments financiers - Présentation*, les parts de fiducie sont remboursables au gré du porteur, de sorte que les parts échangeables de société en commandite de catégorie B répondent à la définition d'un passif financier. De plus, les parts échangeables de société en commandite de catégorie B sont classées dans les passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net et sont évaluées à la juste valeur chaque date de clôture, et la variation de la juste valeur est comptabilisée dans les états consolidés de résultat et du résultat global à titre de charges financières. Les distributions versées sur les parts échangeables de société en commandite de catégorie B sont comprises dans les charges financières.

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

l) Parts de fiducie

Les parts de fiducie sont rachetables au gré du porteur et sont donc considérées comme un passif financier, conformément à la Norme comptable internationale (« IAS ») 32, *Instruments financiers : Présentation*. Les parts de fiducie sont considérées comme remboursables au gré du porteur en raison de leur caractéristique de rachat. Une exemption s'appliquant à des circonstances précises permet que les instruments remboursables au gré du porteur soient présentés à titre de capitaux propres si certains critères sont remplis.

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

m) Impôt sur le résultat

En vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), la FPI est une fiducie de fonds commun de placement et une fiducie de placement immobilier. En vertu de la législation fiscale actuelle, une fiducie de placement immobilier n'est pas tenue de payer de l'impôt sur le résultat au Canada, pourvu que son bénéfice imposable soit entièrement distribué à ses porteurs de parts (les « porteurs de parts ») chaque exercice. La FPI est une fiducie de placement immobilier si elle satisfait aux conditions stipulées dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) quant à la nature de ses actifs et de ses produits (les « conditions s'appliquant aux FPI »). La FPI a passé en revue les conditions s'appliquant aux FPI et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits. La FPI a l'intention de continuer à répondre aux conditions s'appliquant aux FPI et de verser des distributions d'un montant supérieur ou égal au montant nécessaire pour ne pas avoir à payer d'impôt sur le résultat.

Les filiales de la FPI sont assujetties à l'impôt sur le résultat dans les territoires où elles exercent leurs activités, conformément à la législation fiscale en vigueur dans ces territoires. La charge d'impôt sur le résultat pour la période comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. L'impôt exigible et l'impôt différé sont comptabilisés dans le résultat net, sauf dans la mesure où ils se rapportent à un regroupement d'entreprises ou à des éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres ou dans les autres éléments du résultat global.

L'impôt exigible est l'impôt qui devra vraisemblablement être payé ou récupéré au titre du bénéfice imposable ou de la perte fiscale d'une année, d'après les taux d'impôt et les lois adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture, et il comprend également tout ajustement de l'impôt à payer relativement à des années antérieures.

L'impôt différé est comptabilisé au titre des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs aux fins de l'information financière et les montants utilisés à des fins fiscales. Aucun impôt différé n'est comptabilisé au titre :

- des différences temporelles qui se rapportent à des participations dans des filiales ou des entreprises contrôlées conjointement, dans la mesure où il est probable que ces différences ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible;
- des différences temporelles relatives à la comptabilisation initiale d'actifs ou de passifs dans le cadre d'une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui ne touche ni le bénéfice (la perte) comptable, ni le bénéfice imposable (la perte fiscale);
- des différences temporelles fiscales qui résultent de la comptabilisation initiale du goodwill.

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)**

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

m) Impôt sur le résultat (suite)

L'impôt différé est évalué selon les taux d'impôt dont on attend l'application aux différences temporelles lorsque celles-ci s'inverseront, en fonction des lois adoptées ou quasi adoptées à la date de clôture. Les actifs et passifs d'impôt différé peuvent être compensés si l'entité a un droit juridiquement exécutoire de compenser des actifs et passifs d'impôt exigible, et si les actifs et passifs d'impôt différé concernent des impôts sur le résultat prélevés par la même administration fiscale, soit sur la même entité imposable, soit sur des entités imposables différentes qui ont l'intention, soit de régler les passifs d'impôt exigible et de réaliser les actifs d'impôt exigible sur la base de leur montant net, soit de réaliser les actifs et de régler les passifs simultanément.

Un actif d'impôt différé est comptabilisé au titre des pertes fiscales et crédits d'impôt inutilisés ainsi qu'au titre des différences temporelles déductibles, dans la mesure où il est probable que l'on disposera de bénéfices imposables futurs auxquels ces éléments pourront être imputés. Les actifs d'impôt différé sont examinés chaque date de clôture et sont réduits lorsque la réalisation de l'avantage fiscal connexe n'est plus probable.

n) Informations sectorielles

Les secteurs opérationnels sont présentés de façon cohérente avec le système de gestion interne fourni par le principal décideur opérationnel. Ce dernier, qui est le chef de la direction, est responsable de l'allocation des ressources et de l'évaluation de la performance des secteurs opérationnels.

o) Participation dans une entreprise associée

Les entreprises associées sont les entités sur lesquelles la FPI exerce une influence notable, mais non le contrôle. Le placement de la FPI dans une entreprise associée se limite à une participation indirecte d'environ 19,66 % dans Vital Healthcare Property Trust (la « fiducie Vital »), société ouverte inscrite à la bourse de Nouvelle-Zélande. La FPI a déterminé qu'en raison de sa participation d'environ 19,66 % dans la fiducie Vital et des ententes de gestion externe communes conclues avec la fiducie Vital, elle exerce une influence notable sur celle-ci et, par conséquent, elle doit comptabiliser sa participation selon la méthode de la mise en équivalence. La participation dans la fiducie Vital a initialement été comptabilisée au coût au moment où la FPI a obtenu une influence notable.

La quote-part de la FPI du bénéfice net (la perte nette) postérieur(e) à l'acquisition de l'entreprise associée est comptabilisée dans le bénéfice net (la perte nette) et sa quote-part des variations dans les autres éléments du résultat global postérieures à l'acquisition est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global. Les variations cumulées postérieures à l'acquisition sont ajustées avec la valeur comptable du placement. Si la quote-part de la FPI liée aux pertes d'une entreprise associée est égale ou supérieure à sa participation dans celle-ci, la FPI ne comptabilise pas les pertes excédentaires.

Les profits ou les pertes latents découlant de transactions entre la FPI et son entreprise associée sont éliminés à concurrence de la participation de la FPI dans cette entreprise associée. Les méthodes comptables de l'entreprise associée de la FPI cadrent avec celles adoptées par la FPI.

Chaque date de clôture, la FPI évalue s'il existe une indication objective que sa participation dans l'entreprise associée a subi une dépréciation. S'il y a dépréciation, la valeur comptable de la quote-part de la FPI liée à l'actif sous-jacent de l'entreprise associée est ramenée à sa valeur recouvrable estimée.

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)**

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

p) Estimations comptables critiques

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

Immeubles de placement

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

Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts

L'évaluation des passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts exige que la direction fasse des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur la valeur comptable des passifs et sur le profit ou la perte connexe liés aux variations de la juste valeur. Les estimations et les hypothèses servant à déterminer la juste valeur de ces passifs comprennent la durée attendue des instruments et la volatilité des cours des parts de la fiducie.

Participation dans une entreprise associée

Dans le cas où des indications objectives suffisantes démontrent que la participation de la FPI dans une entreprise associée s'est dépréciée, la participation doit être ramenée à sa juste valeur estimée. Les estimations servant à déterminer la juste valeur de l'entreprise associée comprennent les taux d'actualisation et d'inflation de même que le résultat opérationnel net.

Instrument financier dérivé

L'évaluation de la juste valeur de l'instrument financier dérivé de la FPI se fonde sur des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur la valeur comptable des passifs et sur le profit ou la perte connexe liés aux variations de la juste valeur. Les estimations et les hypothèses utilisées pour l'évaluation des dérivés de la FPI sont décrites à la note 17.

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

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

Contrats de location

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

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)**

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

q) Jugements critiques réalisés lors de l'application des méthodes comptables (suite)

Acquisitions d'immeubles

Lorsque des immeubles de placement sont acquis, la FPI est tenue d'exercer son jugement pour déterminer si la transaction doit être comptabilisée à titre d'acquisition d'actifs ou de regroupement d'entreprises. Cette évaluation influe sur le traitement comptable des coûts de transaction, la répartition des coûts liés à l'acquisition et la comptabilisation ou non d'un goodwill. Toutes les acquisitions d'immeubles de la FPI ont été comptabilisées à titre d'acquisitions d'actifs.

Impôt sur le résultat

Sauf dans le cas des filiales qui sont assujetties à l'impôt sur le résultat, aucun impôt sur le résultat différé n'est comptabilisé dans les états financiers étant donné que la FPI peut déduire les distributions versées de façon à ce que son passif au titre de l'impôt sur le résultat soit substantiellement réduit ou éliminé pour l'exercice. En appliquant cette méthode comptable, la FPI a jugé qu'elle avait l'intention de continuer à distribuer son bénéfice imposable et qu'elle demeurerait admissible à titre de fiducie de placement immobilier dans un avenir prévisible; cependant, si elle n'y était plus admissible, elle ne serait plus en mesure de distribuer son bénéfice imposable aux porteurs de parts, et deviendrait donc assujettie à l'impôt au Canada en regard de ses gains hors portefeuille.

r) Changements comptables futurs

IAS 32 et IFRS 7, Compensation des actifs et des passifs financiers

En décembre 2011, l'IASB a publié des modifications à la norme IAS 32, *Instruments financiers : Présentation* et à la norme IFRS 7, *Instruments financiers : Informations à fournir*. Les modifications à l'IAS 32 apportent des précisions sur les exigences en matière de compensation des instruments financiers. Les modifications apportées à l'IFRS 7 contiennent de nouvelles exigences de présentation d'information sur les actifs et passifs financiers qui sont compensés dans l'état de la situation financière ou soumis à des conventions-cadres de compensation ou à des ententes semblables.

Les modifications apportées à IAS 32, qui devront être appliquées de manière rétrospective, s'appliquent aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014. Les modifications apportées à IFRS 7, qui devront être appliquées de manière rétrospective, s'appliquent aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013. La direction compte adopter les modifications apportées à l'IFRS 7 dans ses états financiers pour la période annuelle ouverte le 1^{er} janvier 2013 et elle compte adopter les modifications apportées à l'IAS 32 dans ses états financiers pour la période annuelle ouverte le 1^{er} janvier 2014. L'ampleur de l'incidence de l'adoption de ces dispositions modifiées n'a pas encore été déterminée.

IFRS 9, Instruments financiers

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

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

r) Changements comptables futurs (suite)

IFRS 9, Instruments financiers (suite)

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

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

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

IFRS 13, Évaluation de la juste valeur

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

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

IAS 1, Présentation des états financiers

Les modifications à l'IAS 1, *Présentation des états financiers* (l'« IAS 1 »), fournissent des indications en matière de présentation des éléments inclus dans les autres éléments du résultat global, y compris une obligation de séparer les éléments présentés dans les autres éléments du résultat global en deux groupes selon qu'ils sont susceptibles d'être ultérieurement reclassés ou non en résultat net. La FPI appliquera cette modification dans les états financiers consolidés ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013 et ne s'attend pas à ce que l'adoption de cette norme ait une incidence sur les états financiers consolidés.

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)**

4. Acquisition de contrôle

Le 16 avril 2012, la FPI a annoncé qu'elle avait conclu une convention de soutien (la « convention de soutien ») avec Northwest Value Partners (« NWVP ») en vertu de laquelle NWVP offrait d'acheter toutes les parts à un prix de 2,05 \$ la part de fiducie (l'« offre de NWVP ») par le biais d'une offre publique d'achat. L'offre de NWVP était assujettie à un certain nombre de conditions, notamment l'acceptation de l'offre de NWVP par les porteurs d'au moins 66 2/3 % des parts de fiducie émises et en circulation. En outre, dans le cadre de l'offre de NWVP, tous les immeubles existants de la FPI devraient être vendus à une filiale de NorthWest Healthcare Properties Real Estate Investment Trust (« NWHP REIT ») moyennant une contrepartie de 87 370 000 \$. À l'unanimité, les fiduciaires de la FPI ont décidé de recommander aux porteurs de parts d'accepter l'offre de NWVP et d'appuyer la vente des immeubles existants de la FPI à NWHP REIT.

En raison de l'émission de toutes les parts de fiducie en vertu du placement [se reporter à la note 20 i)], l'offre de NWVP a été ajustée, passant de 2,05 \$ la part de fiducie à 1,87 \$ chacune. La note d'information relative à l'offre publique d'achat de NWVP ainsi que la circulaire des fiduciaires de la FPI ont été expédiées par courrier aux porteurs de parts le 27 avril 2012 et le 20 avril 2012, respectivement.

Le 11 juin 2012, à la suite d'une prorogation de la première date d'expiration de l'offre de NWVP, soit le 24 mai 2012, 18 481 046 parts de fiducie ont été cédées dans le cadre de l'offre de NWVP, ce qui représente environ 91 % des parts de fiducie en circulation et environ 68 % des parts de fiducie après dilution. Tel qu'il est précisé dans la note d'information postée dans le cadre de l'offre de NWVP, et pour s'assurer que la FPI continue de remplir les exigences d'inscription continues de la Bourse de croissance TSX, NWVP a vendu 1 321 000 parts de fiducie déposées dans le cadre de l'offre de NWVP.

5. Sorties d'immeubles de placement du Canada

Dans le cadre de l'offre de NWVP, la FPI a accepté de vendre son portefeuille constitué de douze immeubles de placement au Canada (le « portefeuille existant ») à NWHP REIT par le biais de deux transactions distinctes. La première transaction a engendré le transfert de l'immeuble de Port Hope (l'« immeuble de Port Hope ») alors que la seconde transaction, pour sa part, a engendré le transfert du reste du portefeuille existant.

Vente de l'immeuble de Port Hope

Le 14 novembre 2012, avec prise d'effet le 1^{er} octobre 2012, la FPI a mené à bien la vente de l'immeuble de Port Hope à une filiale de NWHP REIT aux termes d'une convention d'acquisition datée du 19 juin 2012 (la « convention d'acquisition de Port Hope »), entre GT Canada General Partner Inc., en sa qualité de commandité de GT Operating Partnership (I) LP (« GT LP »), et NHP Holding Inc. (« NHP GP »), en sa qualité de commandité de NHP Holdings Limited Partnership (« NHP Partnership »). NHP Holding Inc. et NHP Partnership sont toutes deux des filiales de NWHP REIT. En vertu de la convention d'acquisition de Port Hope, GT LP a vendu sa participation dans Port Hope Limited Partnership à NHP Partnership, ce qui, dans les faits, a eu pour effet le transfert de l'immeuble de Port Hope à NHP Partnership.

En vertu de la convention d'acquisition de Port Hope, le prix d'achat de l'immeuble de Port Hope s'est élevé à 7 875 000 \$, lequel prix d'achat a été acquitté au moyen de la prise en charge d'un emprunt hypothécaire par NHP Partnership grevant l'immeuble de Port Hope d'un montant d'environ 4 979 000 \$; le solde, un montant de 2 896 000 \$, a été acquitté en trésorerie.

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

5. Sorties d'immeubles de placement du Canada (suite)

Vente du reste du portefeuille existant

Le 16 novembre 2012, avec prise d'effet le 1^{er} octobre 2012, la FPI a mené à bien la vente du reste du portefeuille existant à une filiale de NWHP REIT aux termes d'une convention d'acquisition datée du 31 mai 2012 (la « convention d'acquisition du portefeuille ») entre la FPI, NWHP REIT et NHP GP, à titre de commandité de NHP Partnership. Aux termes de la convention d'acquisition du portefeuille, la FPI a vendu sa participation dans GT LP à NHP Partnership, ce qui a donné lieu à la cession du reste du portefeuille en faveur de NHP Partnership.

Aux termes de la convention d'acquisition du portefeuille, le prix d'achat du reste du portefeuille existant était de 79 620 000 \$ et a été couvert par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire de 43 316 000 \$, un billet à ordre de 30 000 000 \$ (le « billet à ordre de NHP ») et le paiement du solde en trésorerie au montant de 6 304 000 \$. Le billet à ordre de NHP est payable à vue et porte intérêt au taux de 8 % par an [voir la note 12 ii)].

	Port Hope	Portefeuille existant	Total
Contrepartie			
Trésorerie reçue	2 896 000 \$	6 304 000 \$	9 200 000 \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	4 979 000	43 316 009	48 295 009
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	–	30 000 000	30 000 000
Ajustement lié au fonds de roulement à recevoir	47 446	30 132	77 578
Total de la contrepartie	7 922 446	79 650 141	87 572 587
Actifs nets vendus			
Immeubles de placement	7 770 160	76 224 840	83 995 000
Charges payées d'avance et acomptes	41 559	325 001	366 560
Débiteurs	28 583	101 882	130 465
Autres actifs	18 500	324 527	343 027
Trésorerie	37 001	236 043	273 044
Créditeurs	(78 198)	(733 042)	(811 240)
Total des actifs nets vendus	7 817 605	76 479 251	84 296 856
Total du profit sur la vente	104 841 \$	3 170 890 \$	3 275 731 \$

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

6. Acquisition d'actifs internationaux initiaux

Le 16 novembre 2012 (avec prise d'effet le 1^{er} octobre 2012), aux termes de la convention définitive datée du 23 octobre 2012 conclue entre la FPI et NWVP (la « convention définitive »), la FPI a acquis indirectement de NWVP et de ses sociétés affiliées un portefeuille de cinq immeubles de bureaux à vocation médicale en Allemagne ainsi que le terrain et les immeubles de l'Hôpital pour enfants de Sabará, situé au Brésil, et une participation de 19,66 % dans la fiducie Vital (collectivement les « actifs internationaux initiaux »). Dans le cadre de l'acquisition des actifs internationaux initiaux, la FPI a également conclu une convention de participation aux honoraires de gestion [note 25 a) iv)] et une convention d'options d'achat et de vente (note 17). Le prix d'achat total de la transaction s'est élevé à 123 088 279 \$, y compris des coûts d'acquisition de 10 000 000 \$. L'acquisition des immeubles de placement a été comptabilisée comme une acquisition d'actifs alors que l'acquisition de la participation dans la fiducie Vital a été comptabilisée comme une acquisition d'une participation dans une entreprise associée (note 10). Par conséquent, les coûts d'acquisition de 10 000 000 \$ ont été inscrits à l'actif des actifs acquis selon leurs justes valeurs relatives à la date d'acquisition.

La contrepartie pour les actifs internationaux initiaux consistait en 9 878 165 parts de fiducie de la FPI et de 55 944 444 parts échangeables de société en commandite de catégorie B. La contrepartie a une valeur attribuée de 1,87 \$ la part de fiducie et de 1,87 \$ la part échangeable de société en commandite de catégorie B.

Le tableau suivant présente un sommaire des montants comptabilisés des actifs identifiables acquis et des passifs identifiables repris évalués à leurs justes valeurs respectives :

Actifs

Immeubles de placements (note 9)	84 412 292 \$
Participation dans une entreprise associée (note 10)	79 638 912
Immobilisation incorporelle (note 11)	15 612 750
Montant à recevoir de parties liées (note 12)	31 141 756

210 805 710

Passifs

Emprunts hypothécaires et autres emprunts	59 688 832
Produits différés (note 16)	17 569 492
Instrument financier dérivé (note 17)	9 485 600
Fonds de roulement i)	973 507

87 717 431

Actifs nets acquis

123 088 279

Contrepartie transférée par la FPI

Parts de fiducie	18 472 169
Parts échangeables de société en commandite de catégorie B	104 616 110

Total de la contrepartie transférée

123 088 279 \$

i) Tel qu'il est défini dans la convention définitive, le prix d'achat doit être ajusté dans la mesure où le fonds de roulement (défini comme la trésorerie, les débiteurs et les charges payées d'avance moins les créditeurs et les charges à payer) pour les actifs internationaux initiaux est supérieur ou inférieur à néant. La comptabilisation initiale des actifs et passifs comptabilisés à l'égard de l'acquisition des actifs internationaux initiaux n'a été réalisée qu'à titre provisoire et n'a pas été terminée et pourrait, par conséquent, faire l'objet d'ajustements.

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

7. Acquisitions d'immeubles

a) Acquisitions - Activités poursuivies

Le 27 décembre 2012, la FPI a indirectement fait l'acquisition du terrain et des immeubles qui composent le Hospital e Maternidade Brasil (« HMB »), situé en banlieue de São Paulo, au Brésil, pour une contrepartie de 128 212 296 \$, ce qui comprend des coûts de transaction d'environ 6 664 509 \$ et une contrepartie différée d'environ 24 295 000 \$ (note 15), dont un montant de 23 809 100 \$ est exigible le 21 décembre 2013 et un montant de 485 900 \$, rajusté conformément à la fluctuation du TPI (l'équivalent au Brésil du taux préférentiel), est exigible le 21 décembre 2014. L'investissement de la FPI a été financé par prélèvement sur des ressources existantes et par un nouvel emprunt à terme de 60 737 500 \$ (note 14).

b) Acquisitions - Activités abandonnées

i) Le 6 janvier 2012, la FPI a fait l'acquisition d'un portefeuille composé de trois immeubles de bureaux à vocation médicale situés à Lindsay, Hamilton et St. Thomas, en Ontario (le « portefeuille Sunder »). La transaction a été traitée comme une acquisition d'actifs. L'acquisition du portefeuille Sunder s'est faite au montant de 10 600 000 \$, plus les frais de clôture habituels de 394 459 \$. Le prix d'achat était composé de la prise en charge d'un emprunt hypothécaire d'un montant de 4 396 827 \$ et du financement par le vendeur à échéance simultanée de 3 357 000 \$ à un taux d'intérêt moyen combiné de 4,09 %. Le solde du prix d'achat a été financé au moyen de la trésorerie.

ii) Le 1^{er} mai 2012, la FPI a fait l'achat de l'immeuble de Port Hope, bureau à vocation médicale de 25 000 pieds carrés situé à Port Hope, en Ontario, pour un prix d'achat total de 7 500 000 \$ plus les coûts de clôture habituels de 270 159 \$. Le prix d'achat comprend un emprunt hypothécaire de 4 979 000 \$ qui porte intérêt au taux préférentiel majoré de 2,00 %. Le solde du prix d'achat a été financé au moyen de la trésorerie.

8. Activités abandonnées

La FPI a vendu l'ensemble de ses immeubles de placement comme il est décrit à la note 5. Par conséquent, la FPI a classé les produits, les charges et les flux de trésorerie en tant qu'activités abandonnées.

Exercices clos les 31 décembre	2012	2011
Résultat opérationnel net		
Produits tirés des immeubles de placement	7 011 675 \$	6 019 760 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	2 859 625	2 525 876
	4 152 050	3 493 884
Charges		
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 640 527	1 148 892
	2 511 523	2 344 992
(Charges financières) produits financiers et ajustements de la juste valeur		
Amortissement des frais de financement différés	(54 961)	(49 028)
Profit lié à la sortie d'immeubles de placement (note 5)	3 275 731	-
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	3 842 768	4 047 578
Bénéfice net provenant des activités abandonnées	9 575 061 \$	6 343 542 \$

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

8. Activités abandonnées (suite)

L'information détaillée relativement au flux de trésorerie découlant des activités abandonnées est comme suit :

Exercices clos les 31 décembre	2012	2011
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles, montant net	2 738 210 \$	(442 420) \$
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement, montant net	3 096 969	(2 399 080)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement, montant net	3 033 030	3 250 834
Variation nette de la trésorerie liée aux activités abandonnées	8 868 209 \$	409 334 \$

9. Immeubles de placement

Exercices clos les 31 décembre	2012	2011
Solde à l'ouverture de la période	61 332 333 \$	44 676 320 \$
Activités poursuivies		
Acquisition des actifs internationaux initiaux (note 6)	84 412 292	-
Acquisitions d'immeubles de placement [note 7 a)]	128 212 296	-
Perte liée à la juste valeur	(8 535 836)	-
Écarts de conversion	1 413 725	-
	205 502 477	-
Activités abandonnées		
Acquisitions d'immeubles de placement [note 7 b)]	18 764 618	12 541 048
Entrées d'immeubles de placement	71 240	81 416
Profit lié à la juste valeur	3 842 768	4 192 563
Loyers constatés selon le mode linéaire	-	(144 985)
Amortissement des frais de location et des incitatifs offerts aux locataires	(15 959)	(14 029)
Sortie d'immeubles de placement	(83 995 000)	-
	(61 332 333)	16 656 013
Solde à la clôture de la période	205 502 477 \$	61 332 333 \$

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

La juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2012 et au 31 décembre 2011 a été déterminée à partir de modèles d'évaluation internes qui tiennent compte des indications du marché disponibles. Les estimations et les hypothèses utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement tiennent compte des taux de capitalisation, des taux d'inflation, des taux d'inoccupation et du résultat opérationnel net des immeubles.

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

9. Immeubles de placement (suite)

Les immeubles de placement compris dans le portefeuille international initial ont été acquis le 16 novembre 2012 (avec prise d'effet le 1^{er} octobre 2012) pour un montant de 84 412 292 \$, lequel comprend une répartition des coûts de transaction. Au 31 décembre 2012, la valeur des immeubles de placement s'est accrue de 1 413 725 \$ en raison de la force de l'euro et du real brésilien par rapport au dollar canadien et a diminué de 8 535 836 \$ en raison de la variation des valeurs d'expertise du portefeuille international initial.

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

Taux de capitalisation	2012	2011
Minimum	5,49 %	6,90 %
Maximum	10,50 %	8,75 %
Moyen pondéré	9,55 %	7,23 %

La juste valeur est très sensible aux fluctuations des taux de capitalisation. Une augmentation de 0,25 % de la moyenne pondérée du taux de capitalisation engendrerait une diminution de la juste valeur de 5 405 000 \$ et une diminution de 0,25 % engendrerait une augmentation de la juste valeur de 5 130 000 \$.

Les loyers contractuels minimaux futurs (exception faite du coût des services) tirés des contrats de location simple sont les suivants :

	31 décembre 2012
Moins de un an	19 271 776 \$
1 an à 5 ans	58 144 095 \$
Plus de cinq ans	279 142 636 \$

10. Participation dans une entreprise associée

Le 16 novembre 2012 (avec prise d'effet le 1^{er} octobre 2012), dans le cadre de la convention définitive, la FPI a acquis une participation dans la fiducie Vital (note 6). La participation dans la fiducie Vital est comptabilisée au moyen de la méthode de la mise en équivalence puisqu'il a été déterminé que la FPI avait une influence notable en regard de cette participation.

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

10. Participations dans une entreprise associée (suite)

Au 31 décembre 2012, la FPI détenait 59 505 559 parts de la fiducie Vital. Le prix de clôture à la bourse de Nouvelle-Zélande (« NSX ») des parts de la fiducie Vital au 31 décembre 2012 était de 1,04 \$ (1,26 \$ NZ).

	Montant
Au 31 décembre 2011	Néant \$
Acquisition de titres de capitaux propres (note 6)	79 638 912
Quote-part du bénéfice de la période	1 168 584
Quote-part des autres éléments de la perte globale de la période	(108 737)
Écarts de conversion	7 702
Au 31 décembre 2012	80 706 461 \$

Le tableau suivant présente un sommaire de l'ensemble des actifs et des passifs et du résultat net de la fiducie Vital pour la période à l'étude :

	31 décembre 2012 (non audité)
Actifs	515 968 581 \$
Passifs	268 987 487 \$
Participation détenue (en %)	19,66 %
	Pour la période du 1^{er} octobre au 31 décembre, 2012¹⁾ (non audité)
Produits	13 012 885 \$
Résultat	5 943 966 \$
Autres éléments du résultat global	(553 388) \$

1) L'exercice de la fiducie Vital se termine le 30 juin. Aux fins du calcul des produits et du résultat net de la fiducie Vital attribuables à la FPI, les produits et le résultat net de la période de six mois close le 31 décembre 2012 ont été calculés au prorata pour la période du 1^{er} octobre 2012 au 31 décembre 2012.

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

11. Immobilisation incorporelle

Dans le cadre de l'acquisition des actifs internationaux initiaux (note 6), la FPI a conclu une convention de participation aux honoraires de gestion [note 25 a) iv)]. Au moment de l'acquisition, la valeur assignée à la convention s'élevait à 15 612 750 \$.

	2012	2011
Soldes d'ouverture aux 1 ^{er} janvier	– \$	– \$
Acquisition (note 6)	15 612 750	–
Soldes aux 31 décembre	15 612 750 \$	– \$

12. Montants à recevoir de parties liées

Le tableau suivant présente un sommaire du solde exigible auprès de NWVP et de ses filiales ou dû à NWVP et à ses filiales :

	2012	2011
Billet à recevoir par versements i)	1 296 755 \$	– \$
Billet à recevoir ii)	15 000 000	–
Montant à recevoir au titre des ajustements liés au fonds de roulement et à la clôture iii)	27 300 011	–
Autres éléments iv)	(1 074 023)	–
	42 522 743 \$	– \$

i) Billet à recevoir par versements

Aux termes d'un billet à recevoir par versements conclu dans le cadre de l'acquisition des actifs internationaux initiaux par la FPI (et comme prévu par la convention définitive), NWVP effectuera des versements à la FPI (en avril 2013 et 2014) selon une entente avec la FPI afin de la compenser en partie pour la prise en charge des obligations liées à l'Hôpital pour enfants de Sabará, situé au Brésil (note 15). Le billet à recevoir ne porte pas intérêt sur les montants dus prévus par cette entente qui arrive à échéance le 2 avril 2013 et le 2 avril 2014. Le billet à recevoir par versements est inscrit à la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs. L'encaissement de la tranche en principal des versements sera comptabilisé en réduction du billet à recevoir par versements, et ces montants ne seront donc pas comptabilisés dans les produits.

Le tableau ci-dessous présente le calendrier des versements et la valeur actualisée au 31 décembre 2012 :

2 avril 2013	526 835 \$
2 avril 2014	858 720
Ajustement lié à l'actualisation	(88 800)
Solde au 31 décembre 2012	1 296 755 \$

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

12. Montants à recevoir de parties liées (suite)

ii) Billet à recevoir

En contrepartie partielle de la vente du portefeuille existant à NWHP REIT, la FPI a reçu un billet à recevoir de NHP d'un montant de 30 000 000 \$.

Le billet à recevoir de NHP est non garanti, remboursable sur demande à tout moment à compter du 29 novembre 2012 et porte intérêt au taux de 8 % par an payable trimestriellement à terme échu. En décembre 2012, un montant de 15 000 000 \$ a été remboursé sur le billet. Le solde restant du billet a été pris en charge par une société affiliée de NWVP dans le cadre d'une restructuration d'autres obligations entre des sociétés affiliées de NWVP et de NWHP REIT.

Les intérêts touchés sur le billet à recevoir de NHP pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 provenant de NWHP REIT et de NWVP se sont élevés à 269 589 \$.

iii) Montant à recevoir au titre des ajustements liés au fonds de roulement et à la clôture

Le montant à recevoir d'une filiale de NWVP au titre des ajustements liés au fonds de roulement et à la clôture découle de l'écart entre la valeur du fonds de roulement et de la dette prise en charge à la suite de l'acquisition des actifs internationaux initiaux (note 6) et la valeur attribuée à la clôture. Le montant à recevoir au titre du fonds de roulement est non garanti, ne porte pas d'intérêt et est remboursable sur demande à tout moment.

iv) Autres éléments

Dans le cours normal des activités, aux termes des ententes avec ses gestionnaires externes, la FPI a des montants à payer à NWVP et ses sociétés affiliées. Ces montants sont exigibles à moins de 12 prochains mois et ne portent pas d'intérêt.

13. Autres actifs

	2012	2011
Taxes à la consommation recouvrables	149 839 \$	101 425 \$
Coûts d'acquisition	822 557	58 174
Charges payées d'avance et acomptes	20 864	34 285
Acomptes sur des immeubles de placement aux termes de contrats	–	185 727
Loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire	–	144 985
	993 260 \$	524 596 \$

Les coûts d'acquisition et les acomptes sur les immeubles de placement aux termes de contrats se rapportent à des acquisitions éventuelles faisant l'objet d'un contrôle diligent. Les loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire découlent de l'échelonnement sur toute la durée du bail de la comptabilisation des produits locatifs.

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

14. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	2012	2011
Emprunts hypothécaires (déduction faite des frais de financement de 180 400 \$)	26 831 512 \$	32 398 102 \$
Convention de prêt de titres (déduction faite des frais de financement de 473 178 \$)	29 393 937	–
Emprunt à terme	60 264 322	–
Ligne de crédit	8 035	–
Total	116 497 806	32 398 102
Moins la tranche courante	30 163 316	7 949 256
Dette non courante	86 334 490 \$	24 448 846 \$

Activités poursuivies

Emprunts hypothécaires

Le 27 novembre 2012, la FPI a refinancé quatre de ses cinq immeubles en Allemagne. La FPI a conclu un nouvel emprunt hypothécaire d'environ 22 694 000 \$, pour une durée de cinq ans venant à échéance en novembre 2017, à un taux d'intérêt fixe de 2,50 % par an, sur une période d'amortissement de 40 ans. Le produit découlant de cette hypothèque, ainsi qu'un montant en trésorerie d'environ 1 400 000 \$, ont été utilisés pour rembourser le financement hypothécaire existant.

Le solde complet des emprunts hypothécaires se rapporte aux immeubles allemands et, à ce titre, les immeubles de placement situés en Allemagne sont donnés en garantie du remboursement des emprunts hypothécaires.

Convention de prêt de titres

Le 22 novembre 2012, NWI Healthcare Properties LP (« NWI LP »), filiale actuelle de la FPI, a conclu une convention cadre de prêt de titres (la « convention de prêt de titres relative à Vital ») avec une institution financière canadienne (la « partie contractante à la convention de prêt de titres »).

Aux termes de la convention de prêt de titres relative à Vital, NWI LP a transféré (ou « prêté ») des parts de fiducie de Vital à la partie contractante à la convention de prêt de titres en échange du versement d'une somme en trésorerie à titre de garantie (la « garantie aux termes de la convention de prêt de titres ») à NWI LP par la partie contractante à la convention de prêt de titres. Le calcul de la garantie aux termes de la convention de prêt de titres qui doit être déposée auprès de la FPI par la partie contractante à la convention de prêt de titres se fait en fonction de la valeur des parts de fiducie de Vital, de temps à autre. Si la valeur des parts de fiducie de Vital augmente, la partie contractante à la convention de prêt de titres est tenue de payer une garantie aux termes de la convention de prêt de titres supplémentaire à NWI LP, tandis que NWI LP est tenu de rembourser une partie de la garantie aux termes de la convention de prêt de titres à la partie contractante à la convention de prêt de titres si la valeur des parts de fiducie de Vital baisse. NWI LP doit verser à la partie contractante à la convention de prêt de titres des intérêts sur la garantie aux termes de la convention de prêt de titres qu'elle détient.

La convention de prêt de titres relative à Vital vient à échéance le 15 novembre 2013 (ou à toute autre date antérieure convenue par les parties). NWI LP et la partie contractante à la convention de prêt de titres peuvent, à leur gré, résilier la convention de prêt de titres relative à Vital à tout moment avant cette date (sous réserve, dans le cas de la partie contractante à la convention de prêt de titres, d'un préavis d'au moins 30 jours donné à la FPI).

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)**

14. Emprunts hypothécaires et autres emprunts (suite)

À la résiliation de la convention de prêt de titres relative à Vital, la partie contractante à la convention de prêt de titres est généralement tenue de remettre à la FPI un nombre de parts dans la fiducie Vital correspondant aux parts de fiducie de Vital, et la FPI est tenue de rembourser la garantie aux termes de la convention de prêt de titres.

Les obligations de NWI LP à l'égard de la convention de prêt de titres relative à Vital ont été garanties par la FPI aux termes d'un acte de fiducie et d'indemnité conclu par la FPI et la partie contractante à la convention de prêt de titres.

La FPI verse des intérêts sur la garantie aux termes de la convention de prêt de titres qu'elle détient à la partie contractante à la convention de prêt de titres selon un taux qui varie en fonction du TIOL en dollars néozélandais. Au 31 décembre 2012, le taux d'intérêt était d'environ 5,15 %.

Emprunt à terme

Le 27 décembre 2012, dans le cadre de son acquisition de HMB [note 7a)], la FPI a souscrit à un emprunt à terme de 60 737 500 \$ accordé par BTG Pactual Bank (« BTG »), à un taux d'intérêt effectif de 6,60 % pour une durée de deux ans. Le solde du principal du nouveau financement sera rajusté en fonction de 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) au moment du remboursement.

La FPI a le droit de rembourser l'emprunt par anticipation, sous réserve du paiement des frais de maintien du rendement. BTG aura le droit de demander le remboursement du prêt après le 1^{er} février 2015. Si la FPI omet de faire un paiement exigible, ou si elle omet de payer le solde du prix d'achat aux termes de la convention d'achat intervenue avec Rede D'Or (l'ancien propriétaire de l'immeuble BTG), Rede D'Or rachètera HMB pour une contrepartie correspondant à 92,5 % du montant déjà payé par la FPI aux termes de la convention d'achat. BTG prélèvera sur ce montant la somme qui lui est due et remettra le reliquat à la FPI.

L'emprunt à terme consenti par BTG est garanti par les loyers futurs tirés de l'immeuble HMB.

Ligne de crédit

Au cours de l'exercice, la FPI a conclu une ligne de crédit opérationnelle d'une valeur maximale de 163 975 \$. La ligne de crédit porte intérêt au taux de 6 % relativement au solde impayé. Au 31 décembre 2012, le solde impayé de cette ligne de crédit s'établissait à 8 035 \$. La ligne de crédit est garantie par un des immeubles de placements en Allemagne.

Activités abandonnées

Emprunts hypothécaires et autres emprunts

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, les emprunts hypothécaires suivants ont été accordés. Toutefois, le 1^{er} octobre 2012, à la vente de son portefeuille existant à NWHP REIT, la FPI a été libérée de ses obligations relativement aux emprunts hypothécaires mentionnés ci-dessous :

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

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)**

14. Emprunts hypothécaires et autres emprunts (suite)

- ii) À l'acquisition du portefeuille Sunder [note 7 b)], la FPI a pris en charge la dette hypothécaire des immeubles d'une valeur de 4 396 827 \$ et le financement par le vendeur pour un montant de 3 357 000 \$, les deux venant à échéance simultanément. La dette totale en vertu de l'acquisition porte intérêt à un taux moyen combiné de 4,09 %. Le financement par le vendeur totalisait 2 259 000 \$ garantis par des emprunts hypothécaires et 1 098 000 \$ en billets non garantis, avec intérêts à payer seulement, à un taux d'intérêt fixe de 2,00 %. Les emprunts hypothécaires et les autres emprunts viennent à échéance en mai 2013 et en avril 2015, comme il est mentionné dans le tableau ci-dessous.
- iii) À l'acquisition de l'immeuble de Port Hope [note 7 b)], la FPI a contracté une dette de 4 979 000 \$ pour l'emprunt hypothécaire portant intérêt au taux préférentiel majoré de 2,00 %. Le remboursement de l'emprunt hypothécaire ne couvre que la partie intérêt jusqu'au 1^{er} novembre 2012. Par la suite, il sera assujéti à l'amortissement sur 25 ans. L'emprunt hypothécaire vient à échéance en mai 2014.
- iv) Le 22 août 2012, à l'échéance de l'emprunt hypothécaire existant, la FPI a refinancé son immeuble Whitby pour un montant brut de 6 955 000 \$, ce qui a généré un produit net de 800 000 \$. Le refinancement a ramené la période d'échéance à octobre 2017 tandis que le taux d'intérêt est passé à 3,95 %.
- v) Comme l'emprunt hypothécaire sur l'immeuble Welland vient à échéance le 1^{er} août 2012, la FPI a négocié une nouvelle date d'échéance, soit novembre 2012, à un taux d'intérêt et à des versements identiques.
- vi) Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la FPI a engagé des frais de financement de 50 774 \$, lesquels seront différés et amortis sur la durée de vie des emprunts hypothécaires qui s'y rattachent. Les frais de financement non amortis ont été radiés compte tenu du fait qu'au 1^{er} octobre 2012, la FPI a été libérée de ses obligations au titre des emprunts hypothécaires liés au portefeuille existant, à l'occasion de la vente à NWHP REIT.

Ligne de crédit

La FPI a contracté une facilité de crédit renouvelable (la « facilité de crédit ») en avril 2011 de l'ordre de 5 655 000 \$ sur laquelle la FPI peut tirer des montants pour faire des acquisitions d'immeubles et satisfaire ses besoins en matière de fonds de roulement. Les montants non réglés en vertu de la facilité de crédit portent intérêt à un taux égal au taux préférentiel du prêteur majoré de 200 points de base. La facilité de crédit vient à échéance en décembre 2013 et est garantie par une hypothèque de premier rang grevant la propriété située au 89 Dawson Road, à Guelph, en Ontario. Au cours de 2012, la FPI a prélevé 2 155 000 \$ de sa facilité de crédit dans le cadre de l'achat du portefeuille Sunder comme en fait mention la note 7b). Le solde de cette ligne de crédit a été remboursé dans sa totalité et la ligne de crédit a ensuite été annulée par suite de la vente du portefeuille existant.

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

14. Emprunts hypothécaires et autres emprunts (suite)

Le sommaire des échéances et des taux d'intérêt effectifs qui se rapportent aux composantes des emprunts hypothécaires et autres emprunts impayés au 31 décembre 2012 se présente comme suit :

	Échéance	Taux d'intérêt effectif	Principal
Taux fixe			
Dette hypothécaire	30 novembre 2017	2,50 %	22 371 901 \$
Emprunt à terme	27 décembre 2014	6,60 %	60 264 322
Ligne de crédit	30 septembre 2014	6,00 %	8 035
Total de la dette à taux fixe			82 644 258 \$
Taux variable			
Dette hypothécaire	30 juin 2017 - 31 mars 2018	3,50 %	4 459 611
Convention de prêt de titres	15 novembre 2013	5,15 %	29 393 937
Total de la dette à taux variable			33 853 548 \$
Dette totale			116 497 806 \$

Au 31 décembre 2012, les remboursements en principal prévus et les échéances des dettes étaient les suivants :

2013	30 163 316 \$
2014	61 522 229
2015	784 004
2016	791 710
2017 et par la suite	23 890 125
	117 151 384
Coûts de financement	(653 578)
	116 497 806 \$

15. Contrepartie différée

Le tableau suivant résume la contrepartie différée à payer qui se rapporte à l'acquisition de l'immeuble HMB (note 7 a)) :

	2012	2011
Retenue sur le prix de vente i)	24 295 000 \$	– \$
Coûts de transaction à payer ii)	6 698 246	–
	30 993 246 \$	– \$

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

15. Contrepartie différée (suite)

i) Retenue sur le prix de vente

La FPI a retenu une contrepartie s'élevant à 24 295 000 \$, dont une somme de 23 809 100 \$ est due pour le 21 décembre 2013 et une somme de 485 900 \$, ajustée selon les variations du TPI (l'équivalent brésilien d'un taux préférentiel), est due pour le 21 décembre 2014.

ii) Coûts de transaction à payer

La FPI a comptabilisé des coûts de transaction et des frais de financement à payer non réglés en lien avec l'acquisition de HMB [note 7a)]. Le paiement des coûts de transaction est prévu de se faire à l'intérieur d'une période de douze mois.

16. Produits différés

	2012	2011
Produits locatifs titrisés i)	17 226 215 \$	– \$
Produits locatifs perçus d'avance	1 037 680	–
	18 263 895 \$	– \$

i) Parallèlement à la signature du bail de l'Hôpital pour enfants de Sabará, 78,75 % des loyers futurs à recevoir sur une durée de 15 ans ont fait l'objet d'une titrisation par le propriétaire de l'immeuble de l'hôpital en échange du versement d'une somme forfaitaire. Au moment de la titrisation, des produits différés ont été comptabilisés à la valeur actualisée du produit obtenu à la titrisation. Les produits différés sont amortis dans les produits tirés des immeubles de placement sur la durée du contrat de location selon le mode linéaire.

17. Instruments financiers dérivés

Parallèlement à l'acquisition des actifs internationaux initiaux (note 6), la FPI a conclu une convention d'options d'achat et de vente avec NWVP en ce qui a trait aux parts de fiducie et/ou titres échangeables en parts de fiducie de NWHP REIT (les « parts visées par une option ») détenus par NWVP.

Conformément à la convention d'options d'achat et de vente, la FPI a conféré à NWVP et à ses sociétés affiliées le droit (le « droit de vente ») de vendre à la FPI jusqu'à 12 500 000 parts visées par une option détenues par NWVP et ses sociétés affiliées, à un prix par part visée par une option correspondant au cours moyen pondéré en fonction du volume sur 20 jours des parts de NWHP REIT à la date d'exercice du droit de vente; toutefois, si le droit de vente est exercé d'ici le 16 mai 2013, le prix par part visée par une option sera de 13,22 \$.

Conformément à la convention d'options d'achat et de vente, NWVP a conféré à la FPI le droit (le « droit d'achat ») d'acquies, sous réserve de l'approbation de l'ensemble des fiduciaires de la FPI, toutes ou une partie des parts visées par une option à un prix par part visée par une option correspondant au cours moyen pondéré en fonction du volume sur 20 jours des parts de NWHP REIT à la date d'exercice du droit d'achat; toutefois, si le droit d'achat est exercé d'ici le 16 mai 2013, le prix par part visée par une option sera de 13,22 \$.

Les droits d'achat et de vente expirent le 16 novembre 2014 s'ils ne sont pas exercés.

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

17. Instruments financiers dérivés (suite)

Il a été déterminé que la convention d'options d'achat et de vente est un instrument financier dérivé en position nette créditrice. Les droits de vente et d'achat ont été évalués initialement à la juste valeur selon le modèle d'évaluation d'options de Black-Scholes. Les variations subséquentes de la juste valeur sont constatées dans l'état consolidé du résultat global.

Le tableau ci-dessous présente les principales hypothèses utilisées au cours de la période en vue d'estimer la juste valeur de l'instrument financier dérivé au 31 décembre 2012.

	NWVP Option de vente	FPI Option d'achat	NWVP Option d'achat
Garantie sous-jacente	NorthWest Healthcare Properties REIT (NHW.UN)	NorthWest Healthcare Properties REIT (NHW.UN)	NorthWest International Healthcare Properties REIT (MOB.UN)
Taux de dividende	6,40 %	6,40 %	7,90 %
Cours des actions	12,48 \$	12,48 \$	2,01 \$
Prix d'exercice	13,22 \$	13,22 \$	1,87 \$
Volatilité moyenne prévue	15,00 %	15,00 %	15,00 %
Taux d'intérêt sans risque	1,19 %	1,19 %	1,19 %
Durée prévue des options	0,37 année	0,37 année	0,37 année
Nombre d'options	12,5 millions	12,5 millions	88,4 millions
Juste valeur estimée	(1,1029)	0,1286	(0,1234)

18. Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts

Le tableau suivant présente les passifs de la FPI au titre de la rémunération fondée sur des parts :

	2012	2011
Passif lié aux options sur parts incitatives i)	– \$	108 099 \$
Passif lié aux bons de souscription ii)	–	2 474 543
Passif lié au régime de parts différées iii)	184 998	287 517
	184 998 \$	2 870 159 \$

i) Options sur parts incitatives

Le 31 mai 2012, toutes les options sur parts incitatives en circulation ont été annulées moyennant une contrepartie de néant en vertu des modalités de la convention de soutien dans le cadre de l'offre de NWVP (se reporter à la note 4).

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

18. Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts (suite)

Le tableau ci-dessous présente l'évolution des options sur parts incitatives et du solde non réglé au 31 décembre 2012 :

	Nombre d'options	Prix d'exercice moyen pondéré
Solde au 31 décembre 2010 et au 31 décembre 2011	164 000	2,39 \$
Annulation	(164 000)	2,39
Solde au 31 décembre 2012	Néant	Néant \$

ii) Passif lié aux bons de souscription

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

	Nombre de bons de souscription	Prix d'exercice moyen pondéré
Solde au 31 décembre 2010	6 774 957	2,06 \$
Expiration	(3 747)	2,70
Solde au 31 décembre 2011	6 771 210	2,06
Expiration	(6 771 210)	2,06
Solde au 31 décembre 2012	-	- \$

iii) Passif lié au régime de parts différées

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

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, la FPI a attribué ou émis 712 248 parts différées totalisant une juste valeur de 1 247 862 \$ (pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, 198 287 parts différées au coût de 282 500 \$).

Au 31 décembre 2012, 92 449 parts différées (198 287 parts différées au 31 décembre 2011) de la FPI étaient émises et en circulation et leur juste valeur s'élevait à 184 998 \$ (287 517 \$ au 31 décembre 2011). La juste valeur du passif au titre du régime de parts différées est déterminée en fonction du cours des parts de fiducie de la FPI à la date de clôture.

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

18. Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts (suite)

Le tableau suivant présente l'évolution des parts différées :

Solde au 31 décembre 2010	Néant
Attribution	198 287
<hr/>	
Solde au 31 décembre 2011	198 287
Attribution i)	303 230
Émission en raison d'un changement de contrôle ii)	409 018
Conversion en parts de la FPI ii)	(818 036)
<hr/>	
Solde au 31 décembre 2012	92 499

- i) Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la FPI a attribué un total de 303 230 parts différées ayant une juste valeur de 482 998 \$ dans le cadre du régime de rémunération de la direction et du conseil. Les parts différées qui ont été attribuées comprennent 75 000 parts différées ayant une juste valeur de 150 000 \$ émises aux fiduciaires de la FPI en tant que rémunération pour leur évaluation de l'acquisition des actifs internationaux initiaux (note 6).
- ii) Le 31 mai 2012, en raison de la prise de contrôle découlant de la réalisation de l'offre de NWVP décrite en note 4, le nombre de parts différées en circulation a doublé, en vertu des modalités prévues au régime de parts différées. Par conséquent, la FPI a émis 409 108 parts différées d'une juste valeur de 764 864 \$. L'ensemble des 818 036 parts différées en circulation au 31 mai 2012 ont été converties en parts de la fiducie et cédées dans le cadre de l'offre de NWVP au prix d'offre de 1,87 \$ la part, soit une juste valeur de 1 529 727 \$.

19. Parts échangeables de société en commandite de catégorie B

Au 31 décembre 2012, 55 944 444 parts échangeables de société en commandite de catégorie B de GT LP étaient émises et en circulation et leur juste valeur s'élevait à 114 686 110 \$ (662 500 parts ayant une juste valeur de 960 625 \$ en 2011). Ces parts échangeables de société en commandite de catégorie B ont une valeur économique égale aux parts de la FPI et donnent droit à des distributions égales à celles fournies aux détenteurs de parts de la FPI. La juste valeur du passif lié aux parts de société en commandite de catégorie B est établie en se référant au cours des parts de fiducie de la FPI à la date de clôture.

Dans le cadre de l'offre de NWVP, comme il est mentionné à la note 4, 662 500 parts de société en commandite de catégorie B de GT LP d'une valeur de 1 238 875 \$ ont été converties en parts de la fiducie et remises pour rachat.

Le 16 novembre 2012 (avec prise d'effet en date du 1^{er} octobre 2012), aux termes de la convention définitive, en échange de l'acquisition des actifs internationaux initiaux, NWI LP a émis 55 944 444 parts échangeables de société en commandite de catégorie B au prix réputé de 1,87 \$ par part.

Les distributions déclarées à l'égard des parts échangeables de société en commandite de catégorie B de GT LP et de NWI LP ont totalisé 2 181 325 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 (40 574 \$ en 2011) et ont été comptabilisées dans les charges financières.

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

19. Parts échangeables de société en commandite de catégorie B (suite)

Le tableau suivant présente l'évolution des parts échangeables de société en commandite de catégorie B :

	Parts	Montant
Solde au 31 décembre 2010	662 500	1 325 000 \$
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables de société en commandite de catégorie B	–	(364 375)
Solde au 31 décembre 2011	662 500	960 625
Converties en parts de la FPI	(662 500)	(1 238 875)
Parts émises en contrepartie de l'acquisition des actifs internationaux (note 6)	55 944 444	104 616 110
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables de société en commandite de catégorie B	–	10 348 250
Solde au 31 décembre 2012	55 944 444	114 686 110 \$

20. Parts de fiducie

La FPI est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie. Chaque part de fiducie représente un vote lors de chaque rencontre des détenteurs de parts et donne au détenteur de parts le droit de recevoir une participation proportionnelle de toutes les distributions. Les détenteurs de parts sont en droit d'exiger de la FPI qu'elle rachète leurs parts sur demande. À la réception de la note de rachat par la FPI, tous les droits aux parts, et en vertu de celles-ci, soumis au rachat devront être cédés, et le détenteur de parts aura le droit de recevoir le prix par part (« prix de rachat ») déterminé selon une formule du marché. Le prix de rachat devra être payé conformément aux conditions prévues dans la déclaration de fiducie.

La déclaration des distributions est laissée à l'entière discrétion des fiduciaires.

Le tableau ci-dessous résume les changements aux parts de la fiducie :

	Parts de fiducie	Montant
Solde au 31 décembre 2010	14 858 347	20 002 565 \$
Frais d'émission de parts – trésorerie	–	(86 150)
Solde au 31 décembre 2011	14 858 347	19 916 415 \$
Parts émises en vertu du placement de droits i)	3 880 212	4 462 244
Frais d'émission de parts – trésorerie i)	–	(268 540)
Conversion de parts de société en commandite de catégorie B ii)	662 500	1 238 875
Conversion de parts différées iii)	818 036	1 529 727
Parts émises comme contrepartie pour l'acquisition des actifs internationaux initiaux iv)	9 878 165	18 472 169
Parts émises par voie de placement de titres de capitaux propres v)	12 500 000	25 000 000
Frais d'émission de parts – trésorerie v)	–	(2 295 181)
Solde au 31 décembre 2012	42 597 260	68 055 709 \$

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

20. Parts de fiducie (suite)

- i) Le 24 avril 2012, la FPI a réalisé son placement de droits (le « placement de droits ») visant l'acquisition d'au plus 3 880 212 parts de la FPI en faveur des porteurs de parts inscrits le 30 mars 2012, au prix de 1,15 \$ par part. Dans le cadre du placement de droits, la FPI a émis, au total, 3 880 212 parts de la FPI pour un produit brut de 4 462 244 \$.
- ii) Le 31 mai 2012, la FPI a converti 662 500 parts échangeables de société en commandite de catégorie B en parts de fiducie totalisant une juste valeur de 1 238 875 \$, dans le cadre de l'offre de NWVP décrite en note 4.
- iii) Le 31 mai 2012, la FPI a converti 818 036 parts différées en 818 036 parts de fiducie totalisant une juste valeur de 1 529 727 \$, dans le cadre de l'offre de NWVP décrite en note 4.
- iv) Le 16 novembre 2012 (avec prise d'effet en date du 1^{er} octobre 2012), aux termes de la convention définitive, en échange de l'acquisition des actifs internationaux initiaux, la FPI a émis 9 878 165 parts au prix réputé de 1,87 \$ par part (se reporter à la note 6).
- v) Le 20 décembre 2012, la FPI a réalisé un placement de titres de capitaux propres (le « placement ») visant 12 500 000 parts de la FPI, au prix de 2,00 \$ par part. En vertu du placement, la FPI a émis, au total, 12 500 000 parts de la FPI, réalisant un produit brut de 25 000 000 \$.

21. Coûts de transaction

La FPI a engagé des coûts de transaction liés aux éléments suivants :

Exercices clos les 31 décembre	2012	2011
Coûts de transaction stratégique a)		
Services-conseils et autres coûts	4 664 359 \$	– \$
Rémunération de la direction et des fiduciaires i)	1 876 250	–
Parts différées émises [note 18 i) et ii)]	914 864	–
	7 455 473	–
Coûts de transaction d'acquisitions abandonnées b)	71 213	–
	7 526 686 \$	– \$

- a) La FPI a engagé des frais de services-conseils et d'autres coûts relativement à l'étude d'autres stratégies, à l'évaluation et la négociation de transactions stratégiques avec NWVP (décrites en note 4), ainsi qu'à la réorientation de la FPI vers le secteur des soins de santé à l'échelle internationale et l'évaluation de l'acquisition des actifs internationaux initiaux auprès de NWVP (décrits en note 6).
- i) En raison de l'acquisition de contrôle découlant de la réalisation de l'offre de NWVP, la haute direction de la FPI a reçu une indemnité de départ. La FPI a aussi mis sur pied un comité spécial du conseil d'administration pour répondre à l'offre de NWVP. Les membres du comité spécial ont reçu une rémunération additionnelle pour leur participation.
- b) La FPI a passé en charges des honoraires et d'autres coûts dans le cadre de l'évaluation de l'acquisition éventuelle d'immeubles de placement ayant été abandonnée.

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

22. Autres profits (pertes) liés à la juste valeur

Exercices clos les 31 décembre	2012	2011
Options sur parts incitatives [note 18 i)]	108 099 \$	87 376 \$
Passif lié aux bons de souscription [note 18 ii)]	129 521	4 259 294
Passif lié au régime de parts différées [note 18 iii)]	(179 346)	(57)
	58 274 \$	4 346 613 \$

23. Variations des soldes des éléments hors trésorerie du fonds de roulement

Exercices clos les 31 décembre	2012	2011
Débiteurs	(280 818) \$	4 437 \$
Autres actifs	(617 641)	(127 656)
Créditeurs et charges à payer	81 984	2 183 455
	(816 475) \$	2 060 236 \$

24. Impôt sur le résultat

Impôt exigible

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

Impôt différé

L'impôt différé reflète l'incidence nette des différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et des passifs aux fins de présentation de l'information financière et les montants utilisés aux fins de l'impôt.

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

24. Impôt sur le résultat (suite)

Exercices clos les 31 décembre	2012	2011
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	(32 302 679) \$	9 339 759 \$
Impôt calculé au taux de 48 %, applicable au bénéfice gagné au Canada (48 % en 2011)	(16 750 001)	4 483 084
Augmentation (diminution) liée à :		
Charges financières non déductibles	6 014 196	(155 425)
Pertes (profits) liées à la juste valeur non déductibles	11 840 749	(4 029 212)
Coûts de transaction non déductibles	805 833	-
Rémunération fondée sur des parts non déductible	231 839	137 981
Bénéfice de la fiducie sur lequel les porteurs de parts sont directement imposés	(1 769 991)	(389 875)
Incidence des divers taux d'impôt des pays dans lesquels le groupe exerce ses activités	(120 330)	-
Autres	(71 507)	(46 553)
Impôt sur le résultat	180 788 \$	- \$
Impôt exigible	61 414	-
Impôt différé	119 374	-
	180 788 \$	- \$

Les passifs au titre de l'impôt différé sur le résultat comprennent ce qui suit :

	2012	2011
Passif au titre de l'impôt différé lié à l'écart entre la valeur fiscale et la valeur comptable des immeubles de placement	120 920	-
Total des passifs au titre de l'impôt sur le résultat différé	120 920 \$	- \$

25. Transactions avec des parties liées

a) Activités poursuivies

- i) En raison de la prise de contrôle de la FPI décrite en note 4, NWVP détient indirectement, le 31 décembre 2012, 85 % des parts de fiducie en circulation (environ 66 % 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. En outre, NWVP détient indirectement environ 26 % de la participation dans NWHP REIT, et M. Dalla Lana est également président du conseil des fiduciaires de NWHP REIT.

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

25. Transactions avec des parties liées (suite)

- ii) En vertu de la convention de soutien décrite en note 4, NWVP a financé un certain nombre de coûts de transaction stratégique qui s'élèvent à 693 128 \$. À titre de contrepartie, la FPI a émis un billet de ce montant à NWVP. Par conséquent, NWVP a reçu un billet d'un montant de 93 999 \$ à la place de sa part des distributions en trésorerie aux détenteurs de parts du mois de mai 2012. Les billets ne sont pas garantis, portent intérêt au taux de 6 % par an et sont rachetables à vue. Au 31 décembre 2012, les billets étaient entièrement remboursés. La charge d'intérêt sur les billets pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 s'élevait à 10 832 \$ (2011 – néant) et a été incluse dans les intérêts liés aux emprunts hypothécaires et autres emprunts.
- iii) Le 16 novembre 2012, avec prise d'effet le 1^{er} octobre, la FPI a acquis auprès de NWVP et ses sociétés affiliées les actifs internationaux initiaux (note 6). Parallèlement à l'acquisition des actifs internationaux initiaux, la FPI a conclu une convention d'options d'achat et de vente avec NWVP, comme il est décrit à la note 17.
- iv) Le 16 novembre 2012, parallèlement à l'acquisition des actifs internationaux initiaux, 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'actifs 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 l'exercice 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.

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

25. Transactions avec des parties liées (suite)

Exercices clos les 31 décembre	2012	2011
Honoraires de gestion annuels de base	300 139 \$	– \$
Honoraires de gestion des immeubles	29 027	–
Participation aux honoraires de gestion	(452 718)	–
Remboursement des menues dépenses – transactions complétées ¹⁾	3 189 259	–
Remboursement des menues dépenses – transactions en cours ²⁾	618 820	–
	3 684 527 \$	– \$

1) De cette somme, un montant de l'ordre de 2 939 259 \$ a été comptabilisé dans les coûts de transaction (note 21) et un montant de l'ordre de 250 000 \$ a été inscrit à l'actif dans les immeubles de placement liés à l'acquisition de HMB [note 7a)].

2) Est inclus dans les autres actifs (note 13).

v) Rémunération des principaux dirigeants

La rémunération des principaux dirigeants actuels de la FPI était la suivante :

Exercices clos les 31 décembre	2012	2011
Charge de rémunération	56 250 \$	– \$
Paiements fondés sur des parts	184 998	–
	241 248 \$	– \$

Les principaux dirigeants de la FPI comprennent les fiduciaires, le chef de la direction et le chef des finances. La charge de 56 250 \$ se rapporte à la rémunération du chef de la direction et du chef des finances, laquelle est versée par une filiale de NWVP en application des ententes de gestion d'actifs de la FPI.

vi) 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.

b) Activités abandonnées

Les transactions décrites ci-après ont eu lieu entre la FPI et des personnes et des entités qui étaient alors des parties liées à la FPI (mais qui ne le sont plus en raison de l'acquisition de NWVP).

i) Le 24 décembre 2010, la FPI a conclu l'acquisition d'un portefeuille de cinq immeubles de bureaux à vocation médicale d'une partie qui lui était alors liée, Thornley Holdings Limited (qui était alors indirectement contrôlée par un ancien administrateur et un ancien dirigeant de la FPI). La FPI a une obligation contractuelle de payer le 24 décembre 2012 un ajustement après clôture en ce qui concerne deux immeubles de bureaux médicaux acquis dans la mesure où le résultat opérationnel net des immeubles indique une valeur excédentaire au prix d'achat payé. Par suite de la cession du portefeuille existant, cela ne constitue plus une obligation de la FPI.

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

25. Transactions avec des parties liées (suite)

ii) Le 24 décembre 2010, une filiale de la FPI et Guelph Medical Place 2 Ltd (dont les actionnaires étaient composés d'anciens fiduciaires et dirigeants de la FPI) ont conclu un bail principal visant alors certains immeubles de la FPI. Étant donné que le portefeuille existant a été cédé, cette obligation ne relève plus de la FPI. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, la FPI a reçu des parties liées 680 130 \$ (2011 – 580 380 \$) en ce qui concerne les baux principaux.

iii) Les huit immeubles de placement acquis avant 2012 étaient gérés par CMD Management Limited (« CMD ») (entité contrôlée par un ancien fiduciaire et un ancien dirigeant de la FPI) en vertu d'une convention de gestion d'immeubles.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, CMD a facturé à la FPI des frais de gestion des immeubles de 248 837 \$ (169 525 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2011). Ces frais peuvent être recouvrés auprès des locataires à titre de charges opérationnelles liées aux immeubles.

Le 1^{er} octobre 2012, dans le cadre de la vente du portefeuille existant, la convention de gestion d'immeubles conclue avec CMD est devenue une obligation pour NWHP REIT.

iv) Les quatre immeubles de placement au Canada acquis par la FPI en 2012 ont été gérés par NWHP REIT ou sa société affiliée à compter du 1^{er} septembre 2012 jusqu'à la cession. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, NWHP REIT a facturé à la FPI des frais de gestion d'immeubles de 7 080 \$ (2011 – néant).

v) 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, comme il est décrit à la note 5. Dans le cadre de l'ajustement après clôture qui est en cours de négociations, la FPI a comptabilisé un montant de 363 157 \$ dans les créiteurs et les charges à payer, soit la somme à payer à NWHP REIT pour les éléments estimés liés au fonds de roulement après clôture.

(vi) Rémunération des principaux dirigeants

La rémunération des anciens principaux dirigeants de la FPI était la suivante :

Exercices clos les 31 décembre	2012	2011
Salaires, primes et avantages à court terme	764 034 \$	647 363 \$
Indemnités de départ	1 534 375	–
Paiements fondés sur des parts	1 529 727	389 710
	3 828 136 \$	1 037 073 \$

26. Information sectorielle

La FPI a exercé ses activités dans un secteur, qui est celui de l'immobilier. Toutefois, la FPI surveille et exploite séparément les activités qu'elle mène en Allemagne, au Brésil et en Australasie. Le chef de la direction évalue le rendement de chaque secteur opérationnel en s'appuyant sur une évaluation du bénéfice opérationnel. Les méthodes comptables appliquées à chaque secteur sont les mêmes que celles appliquées à la FPI. La gestion des charges générales et administratives et des charges à titre de fiducie de la FPI est centralisée au Canada et ces charges ne sont pas attribuables à des secteurs opérationnels.

La FPI n'a comptabilisé les informations sectorielles qu'au titre de son bénéfice tiré des activités poursuivies, étant donné qu'avant l'acquisition des actifs internationaux initiaux, elle ne comptait qu'un seul secteur opérationnel.

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

26. Information sectorielle (suite)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, un locataire du secteur opérationnel brésilien représentait à lui seul 40 % des produits tirés des immeubles de placement.

	Allemagne	Brésil	Australie/ Nouvelle- Zélande	Canada	Total
Immeubles de placement	40 512 634 \$	164 989 843 \$	– \$	– \$	205 502 477 \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	26 839 547 \$	60 264 322 \$	29 393 937 \$	– \$	116 497 806 \$
Bénéfice (perte) opérationnel lié aux activités poursuivies					
Résultat opérationnel net					
Produits tirés des immeubles de placement	869 146 \$	572 406 \$	– \$	– \$	1 441 552 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	302 885	20 893	–	–	323 778
	566 261	551 513	–	–	1 117 774
Autres produits					
Intérêts	–	–	–	278 092	278 092
Participation aux honoraires de gestion	–	–	452 718	–	452 718
Quote-part du bénéfice d'une entreprise associée	–	–	1 168 584	–	1 168 584
	–	–	1 621 302	278 092	1 899 394
Charges					
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts	224 083	(18 802)	521 959	10 832	738 072
Charges générales et administratives	57 197	42 640	–	1 595 046	1 694 883
Coûts de transaction	–	–	–	7 526 686	7 526 686
Perte de change	–	–	–	327 804	327 804
	281 280	23 838	521 959	9 460 368	10 287 445
Bénéfice (perte) opérationnel lié aux activités poursuivies	284 981 \$	527 675 \$	1 099 343 \$	(9 182 276) \$	(7 270 277) \$

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

27. Passifs éventuels

- a) En vertu des modalités et des règlements de la FPI, la FPI indemnise les personnes qui, à la demande de celle-ci, ont agi en tant que fiduciaires et/ou administrateurs et/ou dirigeants de la FPI (et/ou une ou plusieurs de ses filiales directes et indirectes), et ce, dans les limites permises par la loi, contre tout dommage, responsabilité, coût, charge et dépense subis ou engagés par ces personnes en raison de leur service. Les réclamations couvertes par de telles indemnités sont assujetties à des délais de prescription et à d'autres périodes limitées définies par la loi. La nature des ententes d'indemnité empêche la FPI de faire une estimation raisonnable du montant potentiel maximum pouvant être exigé pour le paiement à ceux qui bénéficient de ces ententes d'indemnité.
- b) La FPI est assujettie à des réclamations d'ordre juridique dans le cours normal de ses activités. La direction et les conseillers juridiques de la FPI évaluent toutes les réclamations. De l'avis de la direction, ces réclamations sont en général couvertes par les polices d'assurance de la FPI, et tout passif relativement à de telles réclamations n'aurait pas d'incidence importante sur les états financiers consolidés de la FPI.

28. Gestion du capital

La FPI considère que son capital se compose des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, des parts échangeables de société en commandite de catégorie B et des dettes. La FPI est libre de déterminer le niveau de capital approprié à la lumière de ses besoins en flux de trésorerie, des risques d'entreprise globaux et des occasions d'affaires éventuelles. De ce fait, elle ajuste son capital en fonction de ses stratégies de placement et de la conjoncture économique.

La stratégie de la FPI repose également sur les politiques énoncées dans la déclaration de fiducie. Les exigences des politiques opérationnelles de la FPI qui sont décrites dans la déclaration de fiducie précisent notamment que la FPI ne peut pas contracter ni prendre en charge une dette qui ferait en sorte que la dette totale de la FPI représenterait plus de 65 % de la valeur comptable brute telle qu'elle a été définie.

Au 31 décembre 2012, le ratio dette/valeur comptable brute de la FPI était respecté, se chiffrant à 33,5 %. (2011 – 50,9 %). Le ratio s'établit de la manière suivante :

	2012	2011
Dette		
Valeur brute de l'emprunt garanti ¹⁾	117 151 386 \$	32 398 102 \$
Valeur comptable brute des actifs		
Total des actifs	349 554 285 \$	63 709 964 \$
Ratio dette/valeur comptable brute	33,5 %	50,9 %

1) Représente le solde réel des emprunts hypothécaires, de la convention de prêt de titres, de l'emprunt à terme et de la ligne de crédit.

29. Facteurs de risque

Les activités de la FPI exposent celle-ci à des risques financiers variés, notamment au risque lié au taux d'intérêt, au risque de crédit et au risque de liquidité. La gestion globale des risques financiers de la FPI met l'accent sur l'imprévisibilité des marchés financiers et cherche à minimiser les incidences défavorables éventuelles sur le rendement financier de la FPI.

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)**

29. Facteurs de risque (suite)

Risque de crédit

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

Risque de liquidité

Le risque de liquidité découle de la possibilité que la FPI n'ait pas assez de fonds provenant d'emprunts et de capitaux propres disponibles pour financer sa croissance future, refinancer ses emprunts à leur échéance ou s'acquitter de ses obligations de paiement. Le risque de liquidité découle aussi de la possibilité que la FPI soit dans l'incapacité d'obtenir des conditions avantageuses pour le financement ou le refinancement.

Les principales exigences relatives aux liquidités de la FPI proviennent du fonds de roulement courant, du service de la dette et des obligations de remboursement, des dépenses d'investissement et charges de location sur les immeubles existants, des acquisitions d'immeubles et des distributions aux détenteurs de parts. Toutes les exigences relatives aux liquidités susmentionnées, exclusion faite du remboursement de la dette à l'échéance et de l'acquisition d'immeubles, sont généralement financées par les flux de trésorerie opérationnels. Les obligations de remboursement de la dette sont généralement financées par le refinancement de la dette connexe. L'acquisition d'immeubles est généralement financée par l'émission de capitaux propres ainsi que par l'obtention de financement par emprunt visant l'immeuble connexe.

La situation financière et les résultats opérationnels de la FPI seraient défavorablement touchés si celle-ci était dans l'incapacité d'obtenir du financement/refinancement ou du financement/refinancement à des conditions avantageuses. Il en irait de même si elle était incapable de satisfaire à ses autres exigences relatives aux liquidités découlant de ses flux de trésorerie courants.

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

29. Facteurs de risque (suite)

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

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	2013	2014	2015	2016	2017	Par la suite
Créditeurs et charges à payer	3 060 271 \$	3 060 271 \$	3 060 271 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Distributions à payer	567 992	567 992	567 992	-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	116 497 806	127 822 816	34 742 255	66 083 788	1 322 353	1 317 105	21 089 953	3 267 362
Contrepartie différée	30 993 246	30 993 246	30 507 346	485 900	-	-	-	-
Total	151 119 315 \$	162 444 325 \$	68 877 864 \$	66 569 688 \$	1 322 353 \$	1 317 105 \$	21 089 953 \$	3 267 362 \$

Risque de taux d'intérêt

La majorité de la dette de la FPI est financée à taux fixes et les échéances sont étalées sur un certain nombre d'années, ce qui permet de réduire l'exposition aux variations des taux d'intérêt et aux risques de financement. Au 31 décembre 2012, environ 33 854 000 \$ (31 décembre 2011 – 5 830 000 \$) de la dette de la FPI liée aux immeubles de placement et aux placements dans une entreprise associée étaient financés à des taux variables, exposant la FPI au risque lié au taux d'intérêt sur cette dette. La sensibilité à une variation du taux d'intérêt de plus 1 % entraînerait une hausse de la perte nette et du résultat global équivalant à environ 494 600 \$ par année, en supposant que toutes les autres variables restent constantes, alors qu'une variation du taux d'intérêt de moins 1 % entraînerait une baisse de la perte nette et du résultat global équivalant à environ 137 900 \$.

Risque de change

La FPI exploite des filiales en Allemagne, au Brésil et en Nouvelle-Zélande et, de ce fait, elle s'expose au risque de change. La consolidation des filiales étrangères de la FPI entraîne une exposition importante au risque lié à la conversion des devises.

Les actifs et les passifs des filiales étrangères de la FPI sont convertis en fonction du taux de change en vigueur à la clôture de la période et ainsi, présentent des valeurs différentes qui découlent des variations des taux de change et l'incidence de ces variations est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global. Les états du résultat global des filiales étrangères sont convertis en dollars canadiens à l'aide du taux de change moyen de la période et, par conséquent, les variations du taux de change ont une incidence sur les produits, le bénéfice net ou la perte nette, libellés en dollars canadiens.

La FPI surveille continuellement son exposition au risque de change et sa stratégie de couverture.

Le tableau ci-dessous présente l'effet d'une appréciation de 10 % du dollar canadien sur le bénéfice net ou la perte nette de la FPI résultant de la conversion des états du résultat global de ses filiales étrangères, en supposant que toutes les autres variables demeurent constantes.

Exercices clos les 31 décembre	2012	2011
Allemagne	(12 900) \$	- \$
Brésil	(36 600) \$	- \$
Nouvelle-Zélande	(162 100) \$	- \$

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

29. Facteurs de risque (suite)

Une dépréciation de 10 % du dollar canadien produirait sur les devises ci-dessus un effet équivalent mais contraire, en supposant que toutes les autres variables demeurent constantes.

Hiérarchie des justes valeurs

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

La FPI utilise une hiérarchie des justes valeurs pour classer les données utilisées dans les techniques d'évaluation pour mesurer la juste valeur des instruments financiers. Les classements sont comme suit : l'utilisation de prix cotés pour des actifs ou des passifs identiques (Niveau 1); les modèles internes utilisant l'information observable du marché comme données (Niveau 2); et les modèles internes sans information observable du marché comme données (Niveau 3). Au 31 décembre 2012, la FPI ne détenait pas d'instruments financiers de Niveau 3, et il n'y a pas eu de transferts entre les niveaux.

Le tableau qui suit fait état du classement des instruments financiers de la FPI dans la hiérarchie des justes valeurs au 31 décembre 2012 :

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Passif au titre des parts de société en commandite de catégorie B	114 686 110 \$	-	-	114 686 110 \$
Passif au titre de la rémunération fondée sur des parts	184 998 \$	-	-	184 998 \$
Instruments financiers dérivés	-	23 083 107 \$	-	23 083 107 \$

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

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Passif au titre des parts de société en commandite de catégorie B	960 625 \$	-	-	960 625 \$
Passif au titre de la rémunération fondée sur des parts	395 616 \$	2 474 543 \$	-	2 870 159 \$

30. Événements postérieurs à la date de clôture

- a) Le 14 janvier 2013, la FPI a annoncé que dans le cadre du placement, les preneurs fermes avaient exercé l'option de surallocation et réalisé l'achat de 850 900 parts additionnelles de la FPI au prix de 2,00 \$ par part, pour un produit brut de 1 701 800 \$.

Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
(auparavant GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust)
Notes afférentes aux états financiers consolidés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011
Audité (en dollars canadiens)

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

- b) Le 22 janvier 2013, la FPI a déclaré une distribution de 0,013334 \$ par part de la FPI aux détenteurs de parts inscrits en date du 31 janvier 2013, payable le 15 février 2013. Le 21 février 2013, la FPI a déclaré une distribution de 0,013334 \$ par part de la FPI aux détenteurs de parts inscrits en date du 28 février 2013, payable le 15 mars 2013. Le 18 mars 2013, la FPI a déclaré une distribution de 0,013334 \$ par part de la FPI aux détenteurs de parts inscrits en date du 28 mars 2013, payable le 15 avril 2013.
- c) Le 23 janvier 2013, la FPI annonçait qu'elle avait adopté un régime de réinvestissement des distributions (le « RRD ») qui entrerait en vigueur au moment de la distribution de 0,013334 \$ par part de la FPI aux détenteurs de parts inscrits en date du 31 janvier 2013, payable à ces détenteurs le 15 février 2013.

Les distributions en trésorerie aux porteurs de parts admissibles (dont les porteurs de parts de société en commandite de catégorie B de NWI Healthcare Properties LP qui sont échangeables contre des parts de la FPI) 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. Les porteurs de parts qui souhaitent participer devraient communiquer avec leur conseiller en placement afin d'adhérer au RRD.

Initialement, la FPI pourrait émettre jusqu'à 10 000 000 de parts de la FPI dans le cadre du RRD. La FPI pourra augmenter le nombre de parts 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.

Depuis la création du RRD jusqu'au 30 avril 2013, la FPI a émis un total de 24 098 parts en vertu du RRD, pour une valeur attribuée de 47 545 \$.

- d) Le 25 mars 2013, la FPI a réalisé un placement de débentures subordonnées convertibles non garanties à 6,50 % (les « débentures ») d'une somme globale de principal de 20 000 000 \$. Le 3 avril 2013, la FPI a annoncé l'émission de débentures totalisant 2 600 000 \$ en vertu de l'exercice de l'option de surallocation par les preneurs fermes.
- e) Le 28 mars 2013, la FPI a acheté des parts additionnelles de la fiducie Vital en vue d'augmenter sa participation à 19,99 %. Dans le cadre de l'acquisition des parts additionnelles de la fiducie Vital, la FPI a remboursé 5 000 000 \$ des obligations existantes aux termes de la convention de prêt de titres relative à Vital. Le 2 avril 2013, la FPI a annoncé son intention de chercher à réaliser l'acquisition d'au plus 15 352 830 parts additionnelles de la fiducie Vital sur le marché libre par la Bourse de la Nouvelle-Zélande, ce qui, si l'acquisition se réalisait complètement, entraînerait la hausse de la participation de la FPI dans la fiducie Vital, la fixant à 24,99 %.
- f) Le 31 mars 2013, la FPI a réalisé l'acquisition d'un complexe de bureaux médicaux situé à Fulda, en Allemagne pour un prix d'achat brut d'environ 19 680 000 \$, sous réserve des conditions de clôture habituelles. Le placement de la FPI a été financé par les ressources existantes et par un nouvel emprunt hypothécaire consenti par Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank d'environ 11 875 500 \$ d'une durée de cinq ans, portant intérêt au taux annuel fixe d'environ 2,37 % et en fonction d'une période d'amortissement de 40 ans, le solde ayant été acquitté en trésorerie.