



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

RAPPORT DE GESTION

Pour le trimestre clos le

31 MARS 2013

RAPPORT DE GESTION

TABLE DES MATIÈRES

Partie	Page
MESSAGE DU CHEF DE LA DIRECTION	3
I MODE DE PRÉSENTATION	
AVERTISSEMENT CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS	4
MISE EN GARDE RELATIVE À CERTAINS RENSEIGNEMENTS SUR D' AUTRES ENTITÉS OUVERTES	5
DONNÉES RELATIVES AU MARCHÉ ET AU SECTEUR	5
ÉVALUATION DE LA PERFORMANCE	5
PRINCIPAUX INDICATEURS DE PERFORMANCE	6
II SURVOL DE L'ENTREPRISE	
SURVOL DE L'ENTREPRISE ET ORIENTATION STRATÉGIQUE	7
LIENS AVEC NWVP	9
FAITS SAILLANTS DU TRIMESTRE	9
ACTIFS DE LA FPI	10
FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS	16
ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	17
III RÉSULTATS OPÉRATIONNELS	
BÉNÉFICE NET	18
FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (« FPAO »)	22
FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AJUSTÉS (« FPAOA »)	26
DISTRIBUTIONS	28
PERFORMANCE TRIMESTRIELLE	29
IV STRUCTURE DU CAPITAL ET LIQUIDITÉS	
IMMEUBLES DE PLACEMENT	30
STRUCTURE DU CAPITAL	30
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	33
GESTION DU CHANGE	35
V TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES	37
VI RISQUES ET INCERTITUDES	38
VII MÉTHODES ET ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	39
VIII PERSPECTIVES	39

MESSAGE DU CHEF DE LA DIRECTION

Au cours du premier trimestre de 2013, NorthWest International Healthcare Properties REIT (« **NorthWest International REIT** » ou la « **FPI** ») a tiré parti de sa transformation organisationnelle entreprise en 2012 et, au terme de sa réorganisation, a présenté de solides résultats financiers pour la période close le 31 mars 2013, notamment :

- RON de 4 343 063 \$ représentant une augmentation de 289 % par rapport à celui de la période correspondante de l'exercice précédent
- FPAOA par part de 0,047 \$, soit un accroissement de 137 % par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent
- Ratio FPAOA/distributions d'environ 85 %.

Nous sommes enchantés par le premier trimestre complet d'exploitation du portefeuille d'immeubles de soins de santé international de la FPI dont fait notamment partie Hospital e Maternidade Brasil (« **HMB** »), l'hôpital de 342 000 pieds carrés de São Paulo acquis à la fin du quatrième trimestre de 2012. Ce portefeuille d'actifs diversifiés en Australie, en Nouvelle-Zélande, au Brésil et en Allemagne présente à l'heure actuelle un taux d'occupation de 99,3 % et un bail d'une durée moyenne pondérée de 12,9 ans.

Sur une base régionale, l'ensemble des investissements de la FPI a répondu aux attentes ou les a surpassées, les gains de rendement les plus importants découlant de sa participation de 20 % dans Vital Healthcare Property Trust (la « **fiducie Vital** »). En effet, les résultats financiers trimestriels de cette dernière ont reflété dans sa pleine mesure l'incidence de l'acquisition au quatrième trimestre de 2012 de l'hôpital Sportsmed à Adélaïde en Australie et de l'indexation continue des loyers dans le cadre de son programme de réaménagement d'hôpitaux de 100 000 000 \$ entrepris avec HealthCare. Ces tendances devraient se poursuivre pour le reste de l'exercice 2013.

Voici d'autres faits saillants financiers du premier trimestre :

- Placement réussi de débentures convertibles à hauteur de 20 millions de dollars conclu en mars 2013 (et augmentation ultérieure du placement pour le porter à 22,6 millions de dollars en avril 2013 en vertu de l'exercice de l'option de surallocation)
- Acquisition, à la fin mars 2013, de Medicum Muensterfeld (« **Fulda** »), un complexe de bureaux médicaux nouvellement construit situé à Fulda, en Allemagne pour un prix d'achat d'environ 20 millions de dollars
- Maintien d'une structure du capital prudente (rapport prêt valeur de 39,3 %) comportant environ 48 millions de dollars au titre de la trésorerie et des débiteurs
- Acclimatation additionnelle de la FPI sur les marchés financiers, de nouveaux investisseurs ayant pris part à l'émission de débentures convertibles

Après la fin du trimestre, la FPI a annoncé qu'elle fera l'acquisition d'une participation stratégique dans NorthWest Healthcare Properties Real Estate Investment Trust (« **NWHP REIT** »), la plus importante société du secteur immobilier des soins de santé au Canada en exerçant sa convention d'options d'achat et de vente conclue avec NorthWest Value Partners Inc. (« **NWVP** »). La transaction d'une valeur de 157 millions de dollars devrait se conclure au deuxième trimestre de 2013 et accroître de manière significative la taille, la diversification et les perspectives de croissance de la FPI.

Pour ce qui est de l'avenir, étant donné que les conditions du marché sont favorables, nous demeurons convaincus que les principales initiatives de la FPI pour 2013, présentées dans la section Perspectives, peuvent être réalisées. Forts de solides activités existantes présentant des occasions de croissances relatives, nous continuons de nous employer à l'atteinte de nos objectifs pour offrir des distributions stables et croissantes par le truchement d'un portefeuille de plus en plus diversifié et appréciable.

Sincères salutations,

Le chef de la direction,
(signé) Paul Dalla Lana

PARTIE I – MODE DE PRÉSENTATION

Le présent rapport de gestion de NorthWest International REIT (la « **FPI NorthWest International** » ou la « **FPI** ») doit être lu en parallèle avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés de la FPI et les notes y afférentes pour le trimestre clos le 31 mars 2013 préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « **IFRS** »). Tous les montants sont en dollars canadiens, sauf indication contraire.

Ce rapport de gestion doit également être lu en parallèle avec la notice annuelle de la FPI datée du 11 mars 2013 (la « **notice annuelle** »). Le présent rapport de gestion est en date du 24 mai 2013, sauf indication contraire. D'autres informations concernant la FPI, notamment ses documents d'information continue dont les autorités de réglementation des valeurs mobilières exigent le dépôt sur le Système électronique de données, d'analyse et de recherche (« **SEDAR** »), peuvent être consultés par voie électronique sur le site Web www.sedar.com.

AVERTISSEMENT CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS

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

- l'intention de la FPI de verser des distributions stables et croissantes;
- la capacité de la FPI à exécuter ses stratégies de croissance;
- le traitement fiscal prévu des distributions versées par la FPI aux porteurs (les « **porteurs de parts** ») de parts de fiducie de la FPI (les « **parts de fiducie** »);
- les attentes à l'égard de l'immobilier, du secteur de la santé et des tendances démographiques.

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

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

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

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

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

DONNÉES RELATIVES AU MARCHÉ ET AU SECTEUR

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

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

ÉVALUATION DE LA PERFORMANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRINCIPAUX INDICATEURS DE PERFORMANCE

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

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

PARTIE II – SURVOL DE L’ENTREPRISE

SURVOL DE L’ENTREPRISE ET ORIENTATION STRATÉGIQUE

La FPI

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

Les objectifs de la FPI sont les suivants :

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

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

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

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

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

Orientation stratégique

Occasions sur les marchés

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

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

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

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

Marchés cibles

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

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

Le tableau suivant illustre certaines données de marché clés se rapportant aux marchés cibles initiaux de la FPI, par opposition au Canada :

TABEAU 1 – DONNÉES DE MARCHÉ CLÉS				
	Australasie	Brésil	Allemagne	Canada
Population	26,3 millions	194,9 millions	81,7 millions	34,7 millions
Croissance du PIB ¹⁾	3,10 %	1,40 %	0,10 %	1,10 %
Inflation ¹⁾	2,50 %	6,49 %	1,15 %	0,40 %
Rendement des obligations du gouvernement à 5 ans ²⁾	2,77 %	9,54 %	0,42 %	1,21 %
Système de soins de santé	Systèmes de soins de santé publics et privés hybrides	Systèmes de soins de santé publics et privés hybrides	Systèmes de soins de santé publics et privés hybrides	Système de santé subventionné par l'État
Notes :				
1) Pour le trimestre clos le 31 mars 2013				
2) Au 31 mars 2013				
Sources : Trading Economics; Bloomberg				

LIENS AVEC NWVP

Des sociétés affiliées à NWVP agissent à titre de gestionnaire des actifs de la FPI, de gestionnaire d'immeubles et de promoteur aux termes de certaines conventions de gestion et de partenariat qui ont été déposées auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières et qu'on peut consulter sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com. Constituée en 1994 et établie à Toronto, NWVP compte parmi les plus importantes sociétés immobilières de soins de santé appartenant à des intérêts privés. Ses activités englobent l'aménagement, la propriété et la gestion d'immeubles, principalement dans le secteur des soins de santé, au Canada et à l'étranger. Au 31 mars 2013, NWVP détenait indirectement environ 82 % des parts de fiducie en circulation (environ 60 % après dilution). Les décideurs de NWVP agissent à titre de dirigeants et de fiduciaires de la FPI.

FAITS SAILLANTS DU TRIMESTRE

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

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

Régime de réinvestissement des distributions

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

Émission de débetures convertibles

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

Après la clôture du trimestre, soit le 3 avril 2013, la FPI a émis des débetures supplémentaires de 2 600 000 \$ dans le cadre de l'exercice de l'option de surallocation liée à l'émission de débetures.

Acquisition de Fulda

Le 31 mars 2013, la FPI a procédé à l'acquisition de l'immeuble Medicum Muensterfeld (« Fulda »), complexe de cabinets médicaux nouvellement construit situé à Fulda, en Allemagne, pour 19 680 000 \$, sous réserve d'ajustements de clôture habituels. Le placement a été financé en partie par un nouvel emprunt hypothécaire de cinq ans de 11 875 500 \$ portant intérêt au taux fixe de 2,37 % et assorti d'une période d'amortissement de 40 ans.

ACTIFS DE LA FPI

Sommaire

Le tableau qui suit souligne certains renseignements au sujet des actifs de la FPI au 31 mars 2013 :

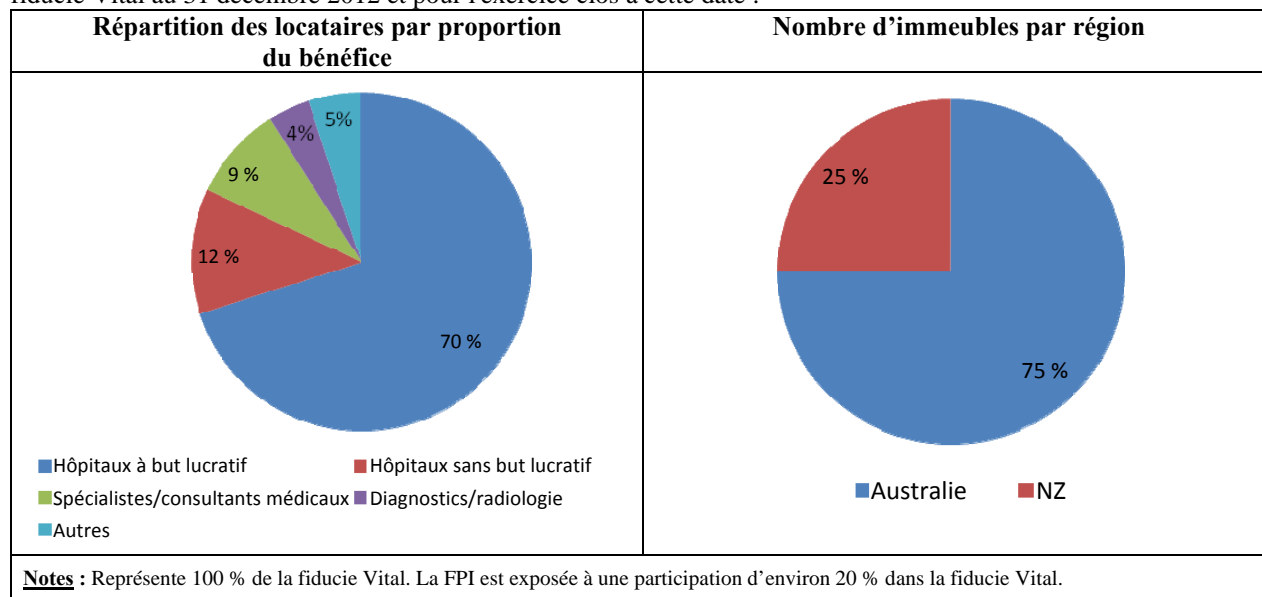
Immeuble	Date de l'acquisition	Année de construction	Superficie approximative (en pieds carrés)	Nombre de locataires	Pourcentage d'occupation	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des baux¹⁾
Brésil						
Hôpital pour enfants de Sabará	16 novembre 2012	2010	104 915	1	100,0 %	11,5
Hospital e Maternidade Brasil	27 décembre 2012	1970 - 2007	342 000	1	100,0 %	24,8
			446 915	2	100,0 %	21,6
Allemagne						
Adlershof 1	16 novembre 2012	2004	57 603	34	100,0 %	2,8
Adlershof 2	16 novembre 2012	2010	48 539	15	96,4 %	6,8
Berlin Neukölln	16 novembre 2012	2000	36 366	13	95,4 %	2,2
Königs Wusterhausen 1	16 novembre 2012	2001	39 429	25	90,8 %	3,0
Marktrechwitz	16 novembre 2012	2008	47 215	12	96,7 %	5,4
Fulda	31 mars 2013	2008	98 990	38	100,0 %	6,8
			328 142	137	97,4 %	4,9
Australasie – participation dans Vital²⁾			1 244 513	109	99,5 %	11,9
Totaux du portefeuille/moyennes pondérées²⁾			2 019 570	248	99,3 %	12,9
Notes :						
1) Au 31 mars 2013. Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des baux en années.						
2) Représente 100 % de la fiducie Vital. La FPI a une exposition à une participation d'environ 20 % dans la fiducie Vital.						

Australasie – exposition à la fiducie Vital

Les investissements de la FPI en Australasie sont détenus de façon stratégique et prennent la forme d'une exposition à une participation dans la fiducie Vital. Le tableau 2 ci-dessus souligne certains renseignements au sujet de la fiducie Vital au 31 décembre 2012, sur une base de 100 %; toutefois, la FPI a une exposition à une participation d'environ 20 % dans la fiducie Vital.

Survol de la fiducie Vital

La fiducie Vital est un fonds d'investissement inscrit à la cote de la Bourse de la Nouvelle-Zélande (la « NZSX ») qui investit dans des immeubles de grande qualité liés aux domaines de la santé et de la médecine en Nouvelle-Zélande et en Australie. Au 31 mars 2012, la fiducie Vital détenait un portefeuille de 24 immeubles en Nouvelle-Zélande et en Australie. Les locataires du portefeuille d'immeubles de la fiducie Vital sont des hôpitaux et des exploitants de services de soins de santé qui assurent la prestation d'un vaste éventail de services médicaux et de soins de santé. Les graphiques suivants présentent les principaux paramètres du portefeuille d'immeubles de la fiducie Vital au 31 décembre 2012 et pour l'exercice clos à cette date :



Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, les produits nets tirés des immeubles de la fiducie Vital se sont accrus de 5,5 % par rapport à ceux de l'exercice précédent pour atteindre 14 916 894 \$ NZ. Cette croissance s'explique par l'augmentation du taux d'occupation du portefeuille, lequel est passé de 99,3 % au 31 mars 2012 à 99,5 % au 31 mars 2013.

Participation de la FPI dans la fiducie Vital

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2013, la FPI a fait l'acquisition de 878 722 parts de fiducie additionnelles en décidant de prendre part au régime de réinvestissement des distributions de la fiducie Vital et de 1 022 531 parts de fiducie supplémentaires sur le marché; au 31 mars 2013, elle détenait 61 406 812 parts de fiducie de la fiducie Vidal, soit une participation d'environ 19,99 %.

Le 1^{er} avril 2013, la FPI a annoncé qu'elle avait l'intention de porter sa participation dans la fiducie Vital à un pourcentage légèrement en deçà de 25 % au moyen de l'acquisition, à la NZSX, d'un nombre maximal de 15 352 830 parts additionnelles de la fiducie Vital sur le marché libre. En date du 24 mai 2013, la FPI détenait une participation dans 61 407 812 parts de la fiducie Vital.

La participation de la FPI dans la fiducie Vital est détenue essentiellement dans le cadre d'une convention cadre de prêt de titres (la « convention de prêt de titres de Vital »), comme il est décrit plus en détail ci-après.

Droits de gestion de Vital

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

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

Hôpital pour enfants de Sabará

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

Hospital e Maternidade Brasil (« HMB »)

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

Allemagne – spécialisation initiale dans les immeubles de bureaux médicaux

Adlershof 1

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

Adlershof 2

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

Berlin Neukölln

L'immeuble Berlin Neukölln est un immeuble en terrasses de six étages qui occupe un emplacement en coin de choix et qui a été construit en 2000. L'immeuble est occupé à 95 %, possède une superficie locative brute (y compris les zones d'entreposage) de 36 366 pieds carrés et dispose de 10 places de stationnement souterrain. Parmi les locataires, on trouve un large éventail de fournisseurs de services médicaux, dont une pharmacie au rez-de-chaussée. L'immeuble est situé à Neukölln, l'un des 12 arrondissements de Berlin, dans la partie sud-est de la ville.

Königs Wusterhausen 1

L'immeuble Königs Wusterhausen 1 est un immeuble indépendant de bureaux médicaux de trois étages (en plus d'un grenier), construit spécialement à cette fin en 2001. L'immeuble est entièrement loué et possède une superficie locative brute (y compris les zones d'entreposage) de 39 429 pieds carrés. Le parc de stationnement souterrain compte 66 places. Les locataires comprennent un éventail de fournisseurs de services médicaux de même que des agences municipales et des cabinets d'avocats. L'immeuble est situé dans la ville de Königs Wusterhausen, dans le district Dahme-Spreewald de l'État de Brandebourg.

Marktredwitz

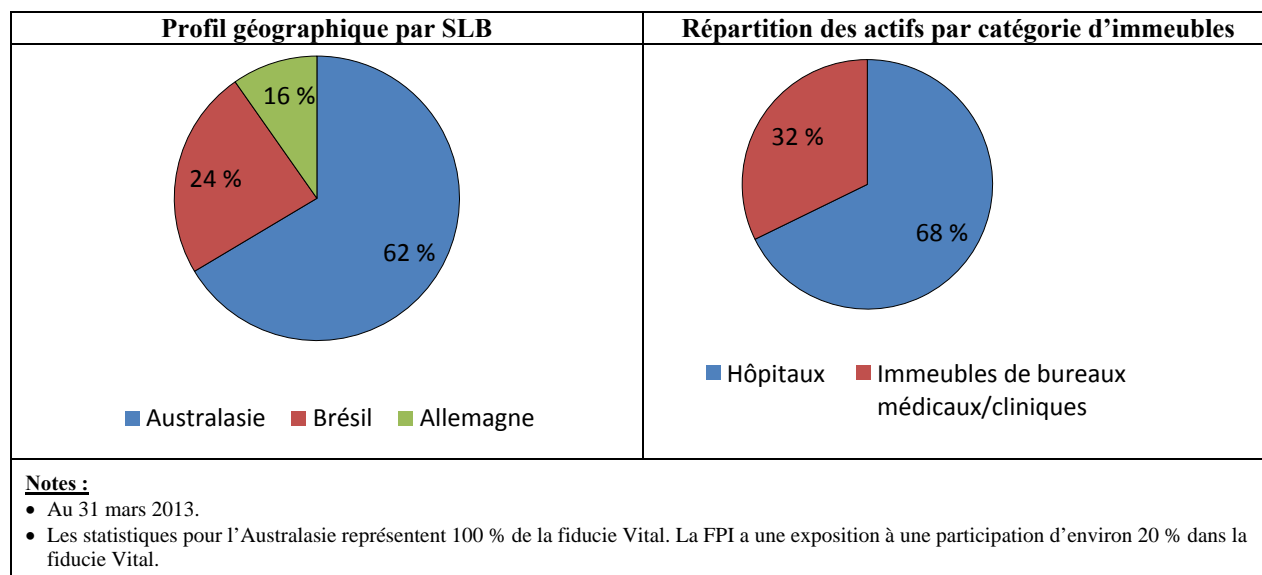
L'immeuble Marktredwitz est un immeuble indépendant de bureaux médicaux de trois étages construit spécialement à cette fin en 2008. L'immeuble est entièrement occupé, possède une superficie locative brute (y compris les zones d'entreposage) de 47 215 pieds carrés et dispose de 13 places de stationnement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

Fulda

Fulda est un complexe de cabinets médicaux nouvellement construit situé à Fulda, en Allemagne, à environ 100 kilomètres au nord-est de Francfort. Comptant environ 98 990 pieds carrés, Fulda est occupé à 100 % par des locataires diversifiés se spécialisant dans les soins de santé et les services orthopédiques qui profitent de la proximité de l'un des principaux hôpitaux de la région, Klinikum Fulda.

Diversification des actifs

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



Diversification géographique

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

Répartition des actifs

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

Hôpitaux

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

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

Immeubles de bureaux médicaux

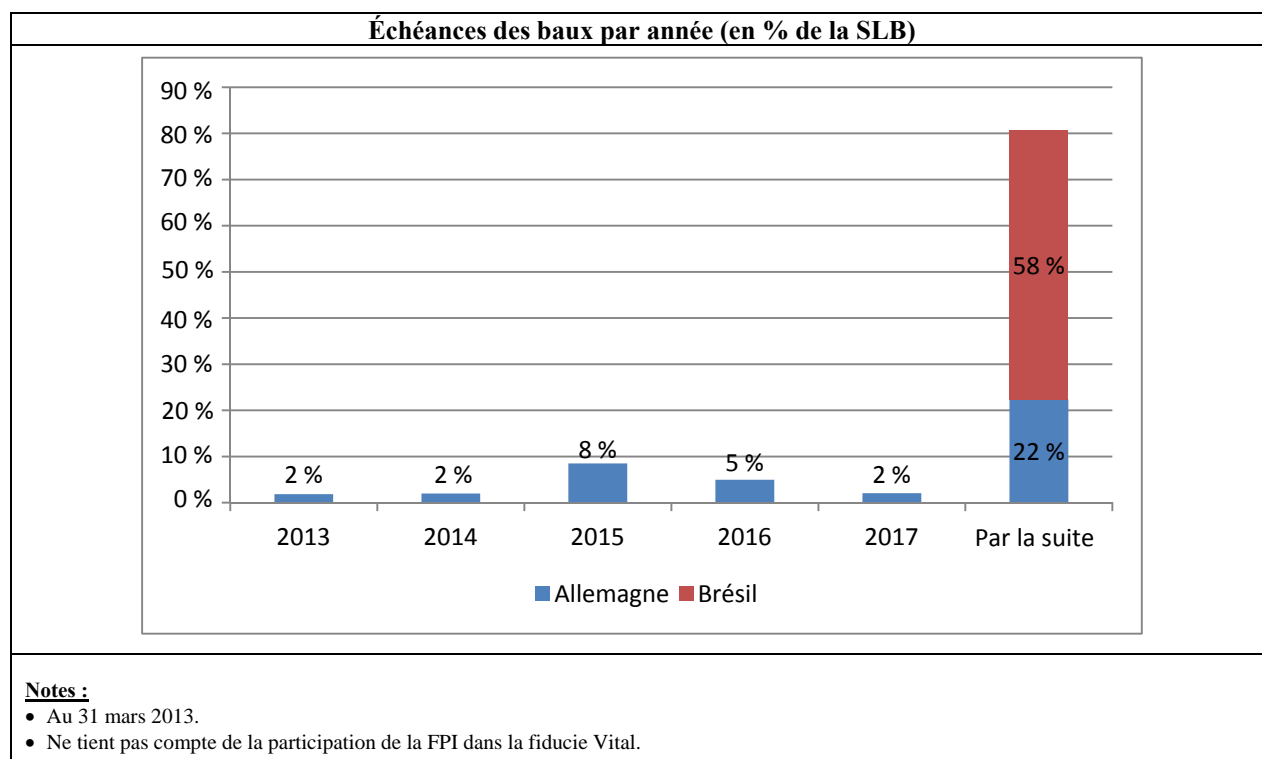
Les actifs composant le portefeuille d'immeubles de bureaux médicaux de la FPI sont situés en Australie, en Allemagne et en Nouvelle-Zélande.

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

Au 31 mars 2013 et compte tenu de la participation de la FPI dans la fiducie Vital, sur une base de 100 %, la FPI détient des participations dans 18 hôpitaux et 14 immeubles de bureaux médicaux.

Échéances des baux

Au 31 mars 2013, compte tenu de la participation de la FPI dans la fiducie Vital, sur une base de 100 %, la diversification des actifs de la FPI est appuyée par un profil d'échéances à long terme, la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des baux étant de 12,9 ans. Le tableau suivant présente un sommaire de l'échéance des baux que détient directement la FPI au Brésil et en Allemagne :



Comme l'illustre le tableau ci-dessus, une moyenne de 3,9 % de la SLB des immeubles que détient directement la FPI au Brésil et en Allemagne arrive à échéance chaque année entre 2013 et 2017. En plus de présenter un profil d'échéances solide, la participation de la FPI dans la fiducie Vital est appuyée par une durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des baux de 11,9 ans et, en moyenne, 2 % de sa SLB arrive à échéance chaque année entre 2013 et 2017. Pour plus de renseignements sur l'échéance des baux de la fiducie Vital, il y a lieu de visiter le www.vitalhealthcareproperty.co.nz.

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

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

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

TABLEAU 5 – FAITS SAILLANTS FINANCIERS		
	Au 31 mars 2013	Au 31 décembre 2012
Renseignements opérationnels¹⁾		
Nombre d'immeubles	32	31
Superficie locative brute (« SLB »)	2 019 570	1 873 571
Taux d'occupation (en %)	99,3 %	99,5 %
Sommaire de l'information financière		
Valeur comptable brute ²⁾	380 465 079	349 554 285
Dette ³⁾	149 655 282	116 497 806
Ratio dette/valeur comptable	39,3 %	33,3 %
Pourcentage des emprunts hypothécaires et des autres emprunts à taux fixe	79,1 %	70,9 %
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et les autres emprunts à taux fixe	5,39 %	5,50 %
Nombre de base et dilué de parts en circulation après ajustement ⁴⁾	99 403 678	98 541 704
	Pour le trimestre clos le	Pour le trimestre clos le
	31 mars 2013	31 décembre 2012
Résultats opérationnels		
Bénéfice net (perte nette)	11 601 834	(33 968 406)
RON provenant des activités poursuivies ⁵⁾	4 343 063	1 117 774
Fonds provenant des activités opérationnelles (« FPAO ») ⁶⁾	3 696 216	1 636 707
Fonds provenant des activités opérationnelles ajustés (« FPAOA ») ⁵⁾	4 699 810	1 959 356
Distributions ⁵⁾	3 976 052	3 608 382
Montants par part – de base et dilués		
FPAO par part	0,037 \$	0,020 \$
FPAOA par part	0,047 \$	0,020 \$
Distributions par part	0,040 \$	0,040 \$
Nombre moyen pondéré ajusté de parts en circulation⁴⁾		
De base et dilué	99 271 825	87 400 400
Notes :		
1) Les renseignements opérationnels sont fondés sur une participation de 100 % dans la fiducie Vital. La FPI a une exposition à une participation d'environ 20 % dans la fiducie Vital.		
2) La valeur comptable brute s'entend du total des actifs.		
3) La dette s'entend des emprunts hypothécaires et des autres emprunts, y compris les débetures mais exclusion faite des parts de catégorie B et des frais de financement différés.		
4) Aux termes des IFRS, les parts échangeables de catégorie B de la FPI sont traitées comme des passifs financiers plutôt que comme des titres de capitaux propres. Comme les IFRS l'autorisent, la FPI a choisi de présenter une mesure par part de base et après dilution ajustée pour tenir compte des parts échangeables de catégorie B dans le calcul du nombre de base et dilué de parts en circulation et du nombre moyen pondéré de base et dilué de parts en circulation. Au 31 mars 2013, 54 431 075 parts échangeables de société en commandite de catégorie B étaient en circulation, contre 662 500 parts échangeables de société en commandite de catégorie B au 31 mars 2012.		
5) Le RON, les FPAO et les FPAOA ne sont pas des mesures reconnues aux termes des IFRS et n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS. Le RON, les FPAO et les FPAOA, tels qu'ils sont calculés par la FPI, pourraient différer des mesures semblables présentées par d'autres fiducies de placement immobilier et, par conséquent, ils pourraient ne pas être comparables au RON, aux FPAO et aux FPAOA présentées par ces autres émetteurs. Ces termes sont définis dans le présent rapport de gestion et font l'objet d'un rapprochement avec les états financiers consolidés de la FPI.		
6) Représentent les distributions aux porteurs de parts et aux porteurs de parts échangeables de société en commandite de catégorie B selon la méthode de la comptabilité d'exercice. Les distributions sont payables à la clôture de la période au cours de laquelle elles sont déclarées par le conseil des fiduciaires et sont versées autour du 15 ^e jour du mois suivant.		

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Intention de porter à environ 25 % la participation dans la fiducie Vital

Le 1^{er} avril 2013, la FPI a avisé Vital Healthcare Management Limited de son intention de faire l'acquisition d'un nombre additionnel maximal de 15 352 830 parts de la fiducie Vital (les « **éventuelles acquisitions de parts** ») sur le marché libre à la Bourse de Nouvelle-Zélande. Actuellement, la FPI a une exposition à une participation d'environ 20 % dans la fiducie Vital. La fiducie Vital est également gérée par une société affiliée au gestionnaire externe de la FPI. Les éventuelles acquisitions de parts devraient avoir lieu au cours des 12 mois, inclusivement, suivant le 24 avril 2013, se feront à des prix variant de 1,15 \$ NZ à 1,38 \$ NZ par part et sont conditionnelles à ce qu'il y ait un nombre suffisant de vendeurs acceptant de vendre des parts dans la fourchette de prix offerte par la FPI. Si les éventuelles acquisitions de parts sont intégralement réalisées, l'exposition de la FPI à la fiducie se situera légèrement en deçà de 25 %.

Clôture de l'option de surallocation sur les débentures de mars 2013

Le 3 avril 2013, la FPI a annoncé que, aux termes du placement de débentures du 25 mars 2013 d'un montant de 20 000 000 \$, les preneurs fermes avaient exercé leur option de surallocation et procédé à l'achat de débentures subordonnées convertibles non garanties à 6,50 % de la FPI d'un montant en principal total de 2 600 000 \$.

Acquisition d'une participation stratégique d'environ 26 % dans NorthWest Healthcare Properties REIT

Le 15 mai 2013, la FPI a reçu un avis (l'« **avis de vente** ») de NWVP lui indiquant que cette dernière avait choisi d'exercer ses droits aux termes de la convention d'options d'achat et qu'elle exigeait que la FPI fasse l'acquisition de 11 897 446 titres de NWHP REIT (les « **parts visées par une option** »). Les parts visées par une option représentent une participation d'environ 26 % dans NWHP REIT.

Aux termes de la convention d'options d'achat et de vente, les parts visées par une option doivent être vendues à la FPI au prix de 13,22 \$ chacune pour une contrepartie brute totale d'environ 157,0 millions de dollars, moins une dette d'environ 79,0 millions de dollars garantie par les parts visées par une option qui sera prise en charge par la FPI, sous réserve d'un consentement mutuel. Il est mentionné dans l'avis de vente que NWVP a choisi de recevoir sa contrepartie sous forme de parts échangeables de société en commandite de catégorie B. La convention d'options d'achat et de vente prévoit que les parts échangeables de société en commandite de catégorie B seront évaluées à un prix de 1,87 \$ chacune, ce qui donnera lieu à l'émission d'environ 42,0 millions de parts échangeables de société en commandite de catégorie B au profit de NWVP. Conformément aux modalités de la convention d'options d'achat et de vente, la clôture de l'acquisition par la FPI de parts visées par une option doit avoir lieu au plus tard le 14 juin 2013, sous réserve de la réception des consentements applicables.

PARTIE III – RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

La discussion ci-dessous porte sur les résultats opérationnels de la FPI pour le trimestre clos le 31 mars 2013, principalement sur les activités poursuivies liées aux actifs internationaux.

BÉNÉFICE NET

Le tableau qui suit présente un sommaire des informations financières choisies tirées des états consolidés de résultat pour les trimestres clos le 31 mars 2013 et le 31 mars 2012.

	Trimestres clos les	
	31 mars 2013	31 mars 2012
Résultat opérationnel net¹⁾		
Produits tirés des immeubles de placement	4 715 218	–
Charges opérationnelles liées aux immeubles	(372 155)	–
	4 343 063	–
Autres produits		
Quote-part du bénéfice d'une entreprise associée	1 356 821	–
Participation aux honoraires de gestion	399 878	–
Produits d'intérêts	328 133	1 778
	2 084 832	1 778
	6 427 895	1 778
Autres charges		
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts	(1 649 500)	–
Charges générales et administratives	(331 021)	(479 230)
Coûts de transaction	(78 863)	(421 796)
Charges financières	3 957 028	(16 761)
Perte de change	(1 078 796)	–
Amortissement de l'immobilisation corporelle	(390 319)	–
Bénéfice (perte) avant les éléments suivants	6 856 425	(916 009)
Autres profits liés à la juste valeur	8 325	490 296
Perte liée à la réévaluation des immeubles de placement	(870 760)	–
Profit lié aux instruments financiers dérivés	6 462 057	–
Bénéfice (perte) avant l'impôt	12 456 047	(425 713)
Charge d'impôt sur le résultat	(854 213)	–
Bénéfice net (perte nette) lié aux activités poursuivies	11 601 834	(425 713)
Bénéfice net provenant des activités abandonnées	–	1 963 543
Bénéfice net (perte nette)	11 601 834	1 537 830
Note :		
1) Le RON ne constitue pas une mesure reconnue aux termes des IFRS et n'a pas de définition normalisée prescrite par les IFRS. Le RON, tel qu'il est calculé par la FPI, pourrait différer des mesures semblables présentées par d'autres fiducies de placement immobilier et, par conséquent, il pourrait ne pas être comparable au RON présenté par ces autres émetteurs. Le RON est défini dans le présent rapport de gestion et fait l'objet d'un rapprochement avec les états financiers consolidés de la FPI.		

Produits tirés des immeubles de placement

Les produits tirés des immeubles de placement se sont élevés à 4 715 218 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2013 (néant pour le trimestre clos le 31 mars 2012) et se rapportent aux immeubles de la FPI en Allemagne et au Brésil.

Les produits tirés des immeubles de placement situés en Allemagne et au Brésil ont atteint respectivement 873 612 \$ et 3 841 606 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2013. Les produits tirés de l'Hôpital pour enfants de Sabará, situé au Brésil, ont été de 600 645 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2013, compte tenu de l'amortissement des produits différés de 376 936 \$, soit la tranche titrisée des loyers comptabilisée dans le résultat selon le mode linéaire. Les produits tirés de HMB au Brésil se sont chiffrés à 3 240 961 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2013. Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, aucun produit n'a été comptabilisé pour Fulda puisque l'immeuble a été acquis le 31 mars 2013 et que la FPI ne commencera à toucher des produits de cet immeuble qu'à compter du 1^{er} avril 2013.

Charges opérationnelles liées aux immeubles

Les charges opérationnelles liées aux immeubles ont totalisé 372 155 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2013 (néant pour le trimestre clos le 31 mars 2012) et se rapportent aux immeubles de la FPI en Allemagne et au Brésil.

Les charges opérationnelles liées aux immeubles situés en Allemagne et au Brésil se sont élevées respectivement à 231 936 \$ et à 140 219 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2013.

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

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

Quote-part du bénéfice (de la perte) dans une entreprise associée

Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, la FPI a touché des distributions de 997 672 \$ provenant de la fiducie Vital. La FPI a choisi de recevoir des parts au moyen du régime de réinvestissement des distributions (le « RRD ») de la fiducie Vital.

La FPI a comptabilisé son placement de 19,99 % dans la fiducie Vital selon la méthode de la mise en équivalence. Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, la FPI a comptabilisé un bénéfice tiré de sa participation dans la fiducie Vital de 1 356 821 \$.

Participation aux honoraires de gestion

Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, la FPI a touché 399 878 \$ au titre des droits de gestion de Vital, lesquels offrent à la FPI un avantage économique supplémentaire qui pourrait être associé aux ententes de gestion en vigueur qui régissent la relation entre les sociétés affiliées à NWVP et à la fiducie Vital.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, une tranche de 342 897 \$ de la participation aux honoraires de gestion est liée à la variation des honoraires de base payés par la FPI et par la fiducie Vital. La tranche restante, de 56 981 \$, des produits tirés de la participation aux honoraires de gestion a trait aux honoraires liés aux activités d'aménagement payés par la fiducie Vital.

Produits d'intérêts

Les produits d'intérêts représentent le montant touché sur les soldes de trésorerie, le billet à recevoir et le billet à recevoir par versements. Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, la FPI a comptabilisé des produits d'intérêts de 328 133 \$. Pour le trimestre clos le 31 mars 2012, la FPI a comptabilisé des produits d'intérêts de 1 778 \$. La hausse des produits d'intérêts de 2012 à 2013 découle des intérêts, d'un montant de 295 890 \$, gagnés sur les billets de NHP pour le trimestre clos le 31 mars 2013. Au cours de ce même trimestre, la FPI a également enregistré des produits liés à l'accroissement de 25 191 \$ sur le billet à recevoir par versements de NWVP.

Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts

Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, les charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts se sont établies à 1 649 500 \$ (néant pour le trimestre clos le 31 mars 2012).

Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, les intérêts sur les emprunts hypothécaires liés aux immeubles en Allemagne ont atteint 185 578 \$. Au cours du trimestre, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré des immeubles en Allemagne a diminué, passant de 2,67 % à 2,55 % par suite de l'emprunt hypothécaire de 11 763 900 \$ obtenu à l'acquisition de Fulda, lequel porte intérêt au taux fixe de 2,37 % sur cinq ans.

La FPI a engagé des intérêts de 385 843 \$ au titre de la convention cadre de prêt de titres de Vital et des intérêts de 1 050 900 \$ sur l'emprunt à terme de HMB au cours du trimestre clos le 31 mars 2013.

Charges générales et administratives

Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, les charges générales et administratives ont diminué pour s'établir à 331 021 \$, contre 421 796 \$ pour la période correspondante de 2012. Cette diminution tient essentiellement à un ajustement de 500 000 \$ relatif à des frais de déplacement et autres menues dépenses du gestionnaire d'actifs.

Coûts de transaction

Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, la FPI a engagé des coûts de transaction de 78 863 \$ liés essentiellement à la clôture de l'acquisition par la FPI des actifs internationaux initiaux auprès de NWVP. Les coûts de transaction engagés au cours du trimestre clos le 31 mars 2012 avaient principalement trait à la contrepartie revenant à la FPI de la transaction stratégique envisagée avec NWVP.

Charges financières

Les charges financières du trimestre clos le 31 mars 2013 se composaient de ce qui suit :

	Trimestres clos les	
	31 mars 2013	31 mars 2012
Distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B	2 217 710	
Perte à la réévaluation de passifs financiers	1 650 394	10 136
Amortissement des frais de financement différés	67 624	
Parts de société en commandite de catégorie B – Ajustement de la juste valeur	(7 892 757)	6 625
Total des charges financières	(3 957 028)	16 761

Distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B

Aux termes des IFRS, les distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B sont traitées comme des charges financières. Les distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B sont équivalentes aux distributions déclarées sur les parts de la FPI. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2013, la FPI a versé des distributions de 2 217 710 \$ sur les parts de société en commandite de catégorie B (10 136 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2012).

Perte à la réévaluation de passifs financiers

À l'échéance, le solde du principal de l'emprunt à terme et de la retenue sur le prix de vente (comprise dans la contrepartie différée) sera ajusté en fonction du taux d'inflation entre la date de création de ces passifs et leur échéance respective. Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, une charge d'accroissement de 1 650 394 \$ a été comptabilisée pour tenir compte de l'ajustement selon l'inflation connexe de l'emprunt à terme et de la retenue sur le prix de vente pour la période.

Amortissement des frais de financement différés

Les charges financières comprennent l'amortissement des frais de financement différés engagés pour conclure les financements par emprunts hypothécaires ou par capitaux propres. Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, l'amortissement des frais de financement différés s'est établi à 67 624 \$.

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

Aux termes des IFRS, les parts de société en commandite de catégorie B sont comptabilisées à la juste valeur. La juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B reflète le cours des parts inscrites à la bourse de la FPI. La variation du prix des parts de fiducie de la FPI a une incidence importante sur la juste valeur. Le prix de négociation des parts de fiducie de la FPI est passé de 2,05 \$ par part au 31 décembre 2012 à 1,91 \$ par part au 31 mars 2013.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2013, la valeur du passif lié aux parts de société en commandite de catégorie B a diminué de 7 892 757 \$, ce qui reflète la baisse de 0,14 \$ du prix de négociation des parts de fiducie de la FPI au cours de la période.

Autres profits liés à la juste valeur

Les autres profits liés à la juste valeur comprennent les profits relatifs aux variations de la juste valeur du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts liée aux parts différées, aux options sur parts incitatives et aux bons de souscription.

Le total des autres profits liés à la juste valeur pour le trimestre clos le 31 mars 2013 était de 8 325 \$ (490 296 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2012). Cette diminution résulte de la baisse importante des options sur parts incitatives, des bons de souscription et des parts différées en circulation par suite de l'acquisition par NWVP en mai 2012.

Profit (perte) lié(e) aux instruments financiers dérivés

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

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 initialement évalués à la juste valeur selon le modèle d'évaluation d'options de Black-Scholes. Les variations subséquentes de la juste valeur sont comptabilisées à l'état consolidé du résultat global.

Le profit comptabilisé au titre de la convention d'options d'achat et de vente pour le trimestre clos le 31 mars 2013 s'est élevé à 6 462 057 \$ et découle des changements des hypothèses sous-jacentes utilisées pour calculer la juste valeur de la convention d'options d'achat et de vente à l'aide du modèle d'évaluation d'options de Black-Scholes au cours de la période. Les changements des hypothèses comprennent une baisse du cours des parts de la FPI, une hausse du cours des parts de NWHP REIT et une diminution de la durée de vie résiduelle des options.

FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (« FPAO »)

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

	Trimestres clos les	
	31 mars 2013	31 mars 2012
Bénéfice net	11 601 834	1 537 830
Ajouter (déduire)		
i) Profits liés à la juste valeur de marché	(13 492 379)	(1 686 572)
ii) Charges financières liées aux distributions sur les parts échangeables de catégorie B	2 217 710	10 136
iii) Réévaluation des passifs financiers	1 650 394	–
iv) Écarts de conversion	1 078 796	–
v) Impôt différé	440 000	–
vi) Coûts de transaction stratégiques	78 863	–
vii) Ajustements nets pour tenir compte des entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	120 998	–
Fonds provenant des activités opérationnelles (« FPAO »)¹⁾	3 696 216	(138 606)
Montant ajusté des FPAO par part de base et dilué	0,037 \$	(0,009) \$
Nombre moyen pondéré ajusté de parts en circulation²⁾		
De base et dilué	99 271 825	15 520 847
Notes :		
1) Les FPAO ne constituent pas une mesure reconnue aux termes des IFRS et n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS. Les FPAO, tels qu'ils sont calculés par la FPI, pourraient différer des mesures semblables présentées par d'autres fiducies de placement immobilier et, par conséquent, ils pourraient ne pas être comparables aux FPAO présentés par ces autres émetteurs. Les FPAO sont définis dans le présent rapport de gestion et font l'objet d'un rapprochement avec les états financiers consolidés de la FPI.		
2) Aux termes des IFRS, les parts échangeables de catégorie B de la FPI sont traitées comme des passifs financiers plutôt que comme des capitaux propres. Comme les IFRS l'autorisent, la FPI a choisi de présenter une mesure par part de base et après dilution ajustée pour tenir compte des parts échangeables de catégorie B dans le calcul du nombre de base et dilué de parts en circulation et du nombre moyen pondéré de base et dilué de parts en circulation. Au 31 mars 2013, 54 431 075 parts échangeables de société en commandite de catégorie B étaient en circulation, contre 662 500 parts échangeables de société en commandite de catégorie B au 31 mars 2012.		

Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, les FPAO par part de la FPI rendent compte des activités des actifs internationaux sur un trimestre entier mais ne tiennent pas compte des résultats de l'ancien portefeuille d'immeubles de bureaux médicaux au Canada de la FPI.

Les FPAO par part de 0,037 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2013 ne reflètent pas l'incidence sur un trimestre entier de la charge d'intérêts sur les débetures qui ont été émises le 25 mars 2013 ni aucun produit ou aucune charge opérationnel net découlant de l'acquisition par la FPI de Fulda conclue le 31 mars 2013. La direction prévoit que ces éléments se normaliseront à mesure que la FPI continuera i) d'adapter ses activités, ii) de faire usage de ses liquidités excédentaires et iii) de dégager des résultats de ses récentes acquisitions.

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

i) (Profits) pertes liés à la juste valeur de marché

Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, les profits liés à la juste valeur de marché se composaient des éléments suivants : a) un profit lié à la juste valeur des instruments financiers dérivés de 6 462 057 \$; b) un profit lié à la juste valeur des parts échangeables de catégorie B de 7 901 082 \$ et c) une perte liée à la juste valeur des immeubles de placement de 870 760 \$. Ces éléments sont détaillés ci-après :

a) Instruments financiers

Aux termes des IFRS, certains instruments financiers dérivés prévoyant des règlements autres qu'en trésorerie sont classés dans les actifs ou les passifs, et toute variation de la juste valeur latente connexe découlant de la réévaluation d'un instrument financier dérivé donné a une incidence sur le résultat net. Conformément aux directives du RealPac et afin d'accroître l'utilité et le caractère comparable des FPAO à titre de mesure complémentaire de la performance opérationnelle de la FPI, les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés ont été réintégrées dans le bénéfice net de la FPI.

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

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

c) Immeubles

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

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

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

iii) Réévaluation des passifs financiers

À l'échéance, le solde du principal de l'emprunt à terme et de la retenue sur le prix de vente (comprise dans la contrepartie différée) sera ajusté en fonction du taux d'inflation entre la date de création de ces passifs et leur échéance respective. Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, une charge d'accroissement de 1 650 394 \$ a été comptabilisée pour tenir compte de l'ajustement selon l'inflation connexe de l'emprunt à terme et de la retenue sur le prix de vente pour la période.

iv) Pertes de change

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

v) Impôts différés

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

vi) Coûts de transaction stratégiques

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

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

Aux termes des IFRS, la participation de la FPI dans une entreprise associée, qui représente actuellement une participation directe et indirecte d'environ 19,99 % dans la fiducie Vital, est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence. Par conséquent, la quote-part de la FPI dans le bénéfice net (ou la perte nette) postérieur à l'acquisition de son entreprise associée est comptabilisée en résultat net, et sa quote-part des variations postérieures à l'acquisition est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global. Conformément aux directives du RealPac et afin d'accroître l'utilité et le caractère comparable des FPAO à titre de mesure complémentaire de la performance opérationnelle de la FPI, la quote-part de la FPI dans le bénéfice net (ou la perte nette) postérieur à l'acquisition de son entreprise associée a été réintégrée dans le bénéfice net de la FPI et est présentée compte tenu de la quote-part de la FPI dans les FPAO de l'entreprise associée.

Le tableau suivant présente des détails supplémentaires sur ces ajustements :

TABLEAU 9 - AJUSTEMENTS NETS AU TITRE DES ENTITÉS COMPTABILISÉES SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE			
Devise	Trimestre clos le 31 mars 2013¹⁾		
	\$ NZ	\$ CA	\$ CA
Pourcentage de la fiducie Vital	100 %	100 %	20 %
Bénéfice net	6 889 745	5 799 788	1 147 378
Ajouter (déduire)			
i) Autres éléments du résultat global	1 257 658	1 058 696	209 443
ii) Charge d'impôt	704 025	592 648	117 244
iii) Autres pertes	22 542	18 976	3 754
Fonds provenant des activités opérationnelles (« FPAO »)¹⁾	8 873 969	7 470 107	1 477 819
Moins la quote-part de la perte de l'entreprise associée			(1 356 821)
Ajustements nets au titre des entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence			120 998
Notes :			
1) Correspondent aux résultats non audités de la fiducie Vital pour la période de neuf mois close le 31 mars 2013 desquels ont été déduits les résultats du semestre clos le 31 décembre 2012 afin de refléter les résultats du trimestre clos le 31 mars 2013.			
2) Les FPAO ne constituent pas une mesure reconnue aux termes des IFRS et n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS. Les FPAO, tels qu'ils sont calculés par la FPI, pourraient différer des mesures semblables présentées par d'autres fiducies de placement immobilier et, par conséquent, ils pourraient ne pas être comparables aux FPAO présentés par ces autres émetteurs. Les FPAO sont définis dans le présent rapport de gestion et font l'objet d'un rapprochement avec les états financiers consolidés de la FPI.			

Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, la FPI a inclus des FPAO de 1 477 819 \$ relativement à sa quote-part directe et indirecte d'environ 20 % dans la fiducie Vital. Au cours de ce trimestre, la FPI a reçu des distributions de 997 672 \$ de la part de la fiducie Vital, que la FPI a choisi de recevoir sous forme de parts additionnelles de la fiducie Vital en vertu de son programme de réinvestissement des dividendes.

FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AJUSTÉS (« FPAOA »)

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

	Trimestres clos les	
	31 mars 2013 (non audité)	31 mars 2012 (non audité)
Fonds provenant des activités opérationnelles¹⁾	3 696 216	(138 606)
Ajouter (déduire)		
i) Frais de gestion d'actifs à payer sous forme de parts	434 835	–
ii) Amortissement de l'immobilisation incorporelle	390 319	–
iii) Billet à recevoir par versements	205 734	–
iv) Amortissement des frais de financement différés	67 624	13 250
v) Produits comptabilisés selon le mode linéaire	(74 267)	12 901
vi) Montant réel des dépenses d'investissement et des frais de location liés aux activités poursuivies	(20 651)	(133 845)
vii) Amortissement des frais de location et des incitatifs offerts aux locataires	–	4 017
viii) Charge de rémunération fondée sur des parts	–	298 000
Fonds provenant des activités opérationnelles ajustés (« FPAOA »)¹⁾	4 699 810	55 717
Montant ajusté des FPAOA par part de base et dilué	0,047 \$	0,004 \$
Nombre moyen pondéré ajusté de parts en circulation²⁾		
De base et dilué	99 271 825	15 520 847
Notes :		
1) Les FPAO ne constituent pas une mesure reconnue aux termes des IFRS et n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS. Les FPAO et les FPAOA, tels qu'ils sont calculés par la FPI, pourraient différer des mesures semblables présentées par d'autres fiduciaires de placement immobilier et, par conséquent, ils pourraient ne pas être comparables aux FPAO présentés par ces autres émetteurs. Les FPAO et les FPAOA sont définis dans le présent rapport de gestion et font l'objet d'un rapprochement avec les états financiers consolidés de la FPI.		
2) Aux termes des IFRS, les parts échangeables de catégorie B de la FPI sont traitées comme des passifs financiers plutôt que comme des capitaux propres. Comme les IFRS l'autorisent, la FPI a choisi de présenter une mesure par part de base et après dilution ajustée pour tenir compte des parts échangeables de catégorie B dans le calcul du nombre de base et dilué de parts en circulation et du nombre moyen pondéré de base et dilué de parts en circulation. Au 31 mars 2013, 54 431 075 parts échangeables de société en commandite de catégorie B étaient en circulation, contre 662 500 parts échangeables de société en commandite de catégorie B au 31 mars 2012.		

Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, les FPAOA par part de la FPI reflètent les activités opérationnelles des actifs internationaux pour un trimestre entier et excluent tous les résultats de l'ancien portefeuille d'immeubles de bureaux médicaux au Canada de la FPI.

Les FPAOA par part, qui se sont établis à 0,047 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2013, n'incluent pas l'incidence pour un trimestre entier des charges d'intérêts sur les débetures émises le 25 mars 2013 ni aucun produit ou aucune charge opérationnel net découlant de l'acquisition par la FPI de Fulda, conclue le 31 mars 2013. La direction prévoit que ces éléments se normaliseront à mesure que la FPI continuera i) d'adapter ses activités, ii) de faire usage de ses liquidités excédentaires et iii) de dégager des résultats de ses récentes acquisitions.

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

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

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

ii) Amortissement de l'immobilisation incorporelle

Aux termes des IFRS, la FPI a comptabilisé un amortissement de 390 319 \$ relativement aux droits de gestion de Vital. Comme l'amortissement n'a pas d'effet sur la trésorerie, la FPI a inclus un ajustement dans les FPAOA.

iii) Billet à recevoir par versements

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

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

iv) Produits comptabilisés selon le mode linéaire

Aux termes des IFRS, la FPI a comptabilisé des produits différés de 17 226 215 \$ à l'égard de la facilité de titrisation liée à l'Hôpital pour enfants de Sabará, qui sont amortis dans le résultat sur la durée résiduelle du contrat de location. Pour comptabiliser les produits réels reçus et éliminer toute composante liée au remboursement de capital à la titrisation, la FPI apporte un ajustement aux FPAOA.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2012, la FPI a comptabilisé des produits différés de 572 406 \$ à l'égard de l'Hôpital pour enfants de Sabará, alors que les loyers réels reçus moins les intérêts à la titrisation totalisaient 501 024 \$. Par conséquent, la FPI a réduit le bénéfice net établi conformément aux IFRS de 71 382 \$ aux fins du calcul des FPAOA.

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

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2013, la FPI a engagé des dépenses d'investissement non recouvrables de 20 651 \$ liées au garage de Königs Wusterhausen 1.

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

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2012, la FPI n'a pas amorti de frais de location ou d'incitatifs offerts aux locataires.

vii) Charge de rémunération fondée sur des parts

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2012, la FPI n'a pas engagé de charge de rémunération fondée sur des parts.

DISTRIBUTIONS

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2013, la FPI a versé des distributions d'un total de 3 942 827 \$, ce qui traduit un taux de distribution annualisé de 0,16 \$ la part par an. Le tableau suivant présente un sommaire des distributions versées aux porteurs de parts au cours des 12 derniers mois :

	Mars 2013	Févr. 2013	Janv. 2013	Déc. 2012	Nov. 2012	Oct. 2012	Sept. 2012	Août 2012	Juill. 2012	Juin 2012	Mai 2012	Avril 2012
Distributions mensuelles (en dollars)	0,0133	0,0133	0,0133	0,0133	0,0254	0,0053	0,0053	0,0053	0,0053	0,0053	0,0053	0,0053
Prix de clôture à la fin du mois (en dollars)	1,91	2,19	2,15	2,01	2,05	1,95	2,00	1,56	1,80	1,84	1,86	1,84
Date d'inscription	31 mars 2013	28 févr. 2013	31 janv. 2013	31 déc. 2012	30 nov. 2012	31 oct. 2012	28 sept. 2012	31 août 2012	31 juill. 2012	29 juin 2012	31 mai 2012	30 avril 2012
Date de versement	15 avril 2013	15 mars 2013	15 févr. 2013	15 janv. 2013	17 déc. 2012	15 nov. 2012	15 oct. 2012	16 sept. 2012	15 août 2012	16 juill. 2012	15 juin 2012	15 mai 2012

Le 22 novembre 2012, la FPI a déclaré une distribution de 0,0215333 \$ par part de fiducie pour le mois de novembre 2012 aux porteurs de parts inscrits le 30 novembre 2012, payable le 17 décembre 2012. Cette distribution tient compte de la distribution mensuelle régulière de 0,01333 \$ la part de fiducie ainsi que d'un ajustement additionnel non récurrent de 0,012080 \$, pour rendre compte de la modification du taux de distribution annualisé, lequel est passé à 0,16 \$ la part par an, avec prise d'effet le 1^{er} octobre 2012.

Le 23 janvier 2013, la FPI a instauré le RRD, qui est entré en vigueur pour la distribution de 0,013334 \$ la part de fiducie versée le 15 février 2013 aux porteurs de parts inscrits le 31 janvier 2013. Les porteurs de parts admissibles (qui comprennent les porteurs de parts de société en commandite de catégorie B qui ont choisi de participer au RRD) utiliseront les distributions en trésorerie reçues pour acheter des parts de la FPI et recevront également une distribution-prime sous forme de parts correspondant à 3 % de chaque distribution. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2013, un total de 11 074 parts de fiducie ont été émises aux termes du RRD.

PERFORMANCE TRIMESTRIELLE

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

TABLEAU 12 – PERFORMANCE TRIMESTRIELLE									
	T1 2013	T4 2012	T3 2012	T2 2012	T1 2012	T4 2011	T3 2011	T2 2011	T1 2011
Sommaire des informations financières									
Valeur comptable brute	380 465 079	349 554 285	88 473 236	88 517 393	75 705 892	63 709 964	56 733 443	53 043 001	49 438 980
Dette ¹⁾	147 430 845	116 497 806	48 163 959	47 571 759	42 689 621	32 398 102	25 687 323	22 612 479	18 659 422
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute ²⁾	38,8 %	33,3 %	54,4 %	53,7 %	56,4 %	50,9 %	45,3 %	42,6 %	37,7 %
Résultats opérationnels									
Bénéfice net (perte nette)	11 601 834	(33 968 406)	(2 343 296)	2 290 406	1 537 830	60 314	2 529 368	1 990 600	4 759 477
RON tiré des activités poursuivies ³⁾	4 343 063	1 117 774	–	–	–	–	–	–	–
RON tiré des activités abandonnées ³⁾	–	–	1 407 008	1 453 069	1 291 973	992 481	803 411	834 377	863 615
FPAO ³⁾	3 696 216	1 636 707	574 588	759 959	(138 606)	(17 232)	250 315	98 580	290 104
FPAOA ³⁾	4 699 810	1 959 356	450 657	649 873	55 717	317 313	192 154	(61 289)	120 184
Distributions ⁴⁾	3 976 052	3 608 382	323 546	319 183	237 469	237 469	237 469	237 469	238 132
Montants par part de base et dilués									
FPAO par part	0,037 \$	0,019 \$	0,028 \$	0,041 \$	(0,009)\$	(0,001)\$	0,016 \$	0,006 \$	0,019 \$
FPAOA par part	0,047 \$	0,022 \$	0,022 \$	0,035 \$	0,004 \$	0,020 \$	0,012 \$	(0,004)\$	0,008 \$
Distributions	0,040 \$	0,041 \$	0,016 \$	0,017 \$	0,015 \$	0,015 \$	0,015 \$	0,015 \$	0,015 \$
Nombre moyen pondéré ajusté de parts en circulation⁵⁾									
De base et dilué	99 271 825	87 400 400	20 219 095	18 647 389	15 520 847	15 520 847	15 520 847	15 520 847	15 520 847
Notes :									
1) Exclut la contrepartie différée de 31 740 854 \$ liée à l'acquisition de HMB.									
2) S'entend de la dette totale excluant les parts échangeables de catégorie B, divisée par le total des actifs.									
3) Les FPAO, les FPAOA et le RON ne constituent pas une mesure conforme reconnue aux termes des IFRS, et n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS. Les FPAO, les FPAOA et le RON, tels qu'ils sont calculés par la FPI, pourraient différer des mesures semblables présentées par d'autres fiduciaires de placement immobilier et, par conséquent, ils pourraient ne pas être comparables aux FPAO, aux FPAOA et au RON présentés par ces autres émetteurs. Les FPAO, les FPAOA et le RON sont définis dans le présent rapport de gestion et font l'objet d'un rapprochement avec les états financiers consolidés de la FPI.									
4) Représentent les distributions aux porteurs de parts et aux porteurs de parts échangeables de société en commandite de catégorie B selon la méthode de la comptabilité d'exercice. Les distributions sont payables à la clôture de la période au cours de laquelle elles sont déclarées et sont versées autour du 15 ^e jour du mois suivant.									
5) Aux termes des IFRS, les parts échangeables de catégorie B de la FPI sont traitées comme des passifs financiers plutôt que comme des capitaux propres. Comme les IFRS l'autorisent, la FPI a choisi de présenter une mesure par part de base et après dilution, après ajustement pour tenir compte des parts échangeables de catégorie B dans le calcul du nombre de base et dilué de parts en circulation et du nombre moyen pondéré de base et dilué de parts en circulation. Au 31 mars 2013, 54 431 075 parts échangeables de société en commandite de catégorie B étaient en circulation, contre 662 500 parts échangeables de société en commandite de catégorie B au 31 mars 2012.									

PARTIE IV – STRUCTURE DU CAPITAL ET LIQUIDITÉS

IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au 31 mars 2013, les immeubles de placement de la FPI se composaient des actifs immobiliers de soins de santé internationaux. La juste valeur des immeubles de placement au 31 mars 2013 était de 229 898 041 \$, ce qui représente un taux de capitalisation implicite moyen pondéré de 9,37 % (9,55 % au 31 décembre 2012).

TABLEAU 13 – IMMEUBLES DE PLACEMENT

	31 mars 2013	31 décembre 2012
Solde d'ouverture	205 502 477	61 332 333
Acquisition des actifs internationaux initiaux	–	87 005 450
Acquisitions d'immeubles de placement	19 513 141	128 212 296
Entrées d'immeubles de placement	21 826	
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	(870 760)	(11 128 994)
Écarts de conversion	5 731 358	1 413 725
Activités abandonnées	–	(61 332 333)
Solde de clôture	229 898 041	205 502 477

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2013, la FPI a fait l'acquisition de l'immeuble Fulda pour un montant de 19 513 141 \$, qui comprenait des coûts de transaction de 842 216 \$. Au 31 mars 2013, la valeur des immeubles de placement avait augmenté de 5 731 357 \$ en raison du raffermissement de l'euro et du réal brésilien par rapport au dollar canadien et avait diminué de 870 760 \$ en raison surtout des coûts de transaction inscrits à l'actif relatifs à l'acquisition de l'immeuble Fulda.

La juste valeur des immeubles de placement au 31 mars 2013 et au 31 décembre 2012 a été établie en fonction de modèles d'évaluation internes faisant intervenir des données de marché disponibles. Les estimations et les hypothèses utilisées pour établir la juste valeur des immeubles de placement tiennent compte des taux de capitalisation, des taux d'inflation, des taux d'inoccupation et du montant net du résultat opérationnel des immeubles.

STRUCTURE DU CAPITAL

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

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

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

	31 mars 2013	31 décembre 2012
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	128 934 570	116 497 806
Débtentures convertibles	18 496 275	–
Passif au titre des parts de société en commandite de catégorie B	103 963 353	114 686 110
Passif au titre de la rémunération fondée sur des parts	176 673	184 998
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	58 002 556	42 095 940
Total de la structure du capital	309 573 427	273 464 854

Capitaux propres

Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, le nombre de parts de société en commandite de catégorie B en circulation est passé de 55 944 444 à 54 431 075. La diminution du nombre de parts de société en commandite de catégorie B s'explique par la conversion de 1 513 369 parts de société en commandite de catégorie B en 1 513 369 parts de la FPI au coût de 2 830 000 \$, le 11 mars 2013.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, le nombre de parts de fiducie en circulation a augmenté, passant de 42 597 260 à 44 972 603. L'accroissement du nombre de parts de fiducie s'explique par les facteurs suivants : i) l'émission de 850 900 parts de fiducie le 14 janvier 2013 pour un produit brut de 1 701 800 \$, compte non tenu des coûts de transaction de 294 403 \$; ii) l'émission de 11 074 parts de fiducie aux termes du RRD de la FPI le 15 février 2013 au coût de 21 732 \$; et iii) la conversion de 1 513 369 parts de société en commandite de catégorie B en 1 513 369 parts de la FPI au coût de 2 830 000 \$, le 11 mars 2013.

Passifs

Le tableau suivant présente un sommaire des emprunts hypothécaires et des autres emprunts par région au 31 mars 2013 :

	Au 31 mars 2013	Taux d'intérêt moyen pondéré¹⁾	Échéance
Brésil – emprunts	63 706 136	6,60 %	Décembre 2014
Australasie – convention cadre de prêt de titres de Vital	26 944 019	5,15 %	Novembre 2013
Allemagne – emprunts hypothécaires et autres emprunts	38 284 415	2,55 %	Juin 2017-mars 2018
Total des emprunts hypothécaires et des autres emprunts	128 934 570	5,10 %	
Canada – débtentures convertibles	18 496 275	6,50 %	Mars 2018
Total de la dette	147 430 844	5,27 %	

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

Brésil – Emprunts

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

À l'échéance, le solde du principal de l'emprunt à terme sera ajusté selon l'IPCA (soit la méthode de calcul de l'inflation des prix à la consommation utilisée par la banque centrale du Brésil afin d'orienter sa politique monétaire). Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, une charge d'accroissement de 1 227 995 \$ a été comptabilisée pour tenir compte de l'ajustement connexe au titre de l'IPCA pour la période.

Australasie – Convention cadre de prêt de titres de Vital

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

La convention cadre de prêt de titres de Vital arrive à échéance le 15 novembre 2013 (ou avant selon ce qui est convenu par les parties) et NWI LP et la contrepartie à la convention cadre peuvent, à leur gré, mettre fin à la convention cadre de prêt de titres de Vital en tout temps avant cette date (sur préavis, en ce qui concerne la contrepartie à la convention cadre, d'au moins 30 jours à la FPI). À la résiliation de la convention cadre de prêt de titres de Vital, la contrepartie à la convention cadre est généralement tenue de remettre à la FPI le nombre de parts dans la fiducie Vital correspondant au nombre de parts assujetties à la convention cadre de prêt de titres, et la FPI est tenue de rembourser la garantie aux termes de la convention cadre de prêt de titres.

Les obligations de NWI LP à l'égard de la convention cadre de prêt de titres de Vital ont été garanties par la FPI aux termes d'un accord de garantie et d'indemnité conclu par la FPI et la contrepartie à la convention cadre.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2013, la FPI a remboursé 5 000 000 \$ au titre de son obligation aux termes de la convention cadre de prêt de titres. Un nombre additionnel de 1 022 531 parts de la fiducie Vital d'un coût de 1 165 458 \$ sont devenues assujetties à la convention cadre de prêt de titres au cours du trimestre clos le 31 mars 2013.

La FPI paie des intérêts sur la garantie aux termes de la convention cadre de prêt de titres qu'elle détient à la contrepartie de la convention cadre selon un taux qui varie en fonction du TIOL en dollars néozélandais. Au 31 mars 2013, le taux d'intérêt était de 5,13 %.

Allemagne – Emprunts hypothécaires et autres emprunts

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

Au 31 mars 2013, les emprunts hypothécaires et les autres emprunts relatifs aux immeubles de placement de la FPI en Allemagne se composaient : i) d'emprunts hypothécaires à taux fixe de 33 852 459 \$ échéant en novembre 2017 portant intérêt au taux effectif de 2,43 % par année; ii) d'un emprunt à taux variable de 4 393 965 \$ échéant en mars 2018 portant intérêt au taux effectif de 3,50 % par année; et iii) d'une ligne de crédit opérationnelle de 37 992 \$ portant intérêt au taux effectif de 6,00 % par année.

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

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

Sources de financement et situation de trésorerie

	Au 31 mars 2013	Au 31 décembre 2012
Trésorerie	6 596 658	3 749 911
Facilité de crédit renouvelable non prélevée	–	–
Total	6 596 658	3 749 911

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

Flux de trésorerie contractuels

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

Le tableau suivant présente les flux de trésorerie contractuels de la FPI au 31 mars 2013 :

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	2013	2014	2015	2016	2017	Par la suite
Créditeurs et charges à payer	3 463 130	3 463 130	3 463 130	–	–	–	–	–
Distributions à verser	599 665	599 665	599 665	–	–	–	–	–
Impôt à payer	480 014	480 014	480 014	–	–	–	–	–
Contrepartie différée	31 740 854	31 740 854	31 228 742	512 112	–	–	–	–
Débentures convertibles	18 496 275	26 500 000	975 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000	20 325 000
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	128 934 570	140 681 201	31 499 074	70 272 244	1 879 355	1 867 073	31 907 799	3 255 656
Total	183 714 507	203 464 864	68 245 625	72 084 355	3 179 355	3 167 073	33 207 799	23 580 656

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

Variations de la trésorerie

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

	Trimestres clos les	
	31 mars 2013 (non audité)	31 mars 2012 (non audité)
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :		
Activités opérationnelles		
Activités poursuivies	(468 572)	(207 387)
Activités abandonnées	–	777 085
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles, montant net	(468 572)	569 698
Activités d'investissement		
Activités poursuivies	(20 883 695)	–
Activités abandonnées	–	(3 255 829)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement, montant net	(20 883 695)	(3 255 829)
Activités de financement		
Activités poursuivies	24 112 585	(227 334)
Activités abandonnées	–	2 504 306
Flux de trésorerie liés aux activités de financement, montant net	24 112 585	2 276 972
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie au cours de la période	2 760 318	(409 159)
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie découlant de ce qui suit :		
Activités poursuivies	2 760 318	(434 721)
Activités abandonnées	–	25 562
Incidence des écarts de conversion	86 429	–
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie au cours de la période	2 846 747	(409 159)

Voici les détails de la trésorerie affectée aux activités poursuivies :

Activités opérationnelles

Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles se sont établis à 468 572 \$ et à 207 387 \$ pour les trimestres clos le 31 mars 2013 et le 31 mars 2012, respectivement. Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles provenant des activités poursuivies ont augmenté en 2013 par rapport à la période correspondante de 2012 en raison des flux de trésorerie provenant des actifs internationaux, qui n'existaient pas au cours de la période comparable de 2012. L'accroissement des distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B lié au nombre additionnel de parts de société en commandite de catégorie B émises aux fins de l'acquisition des actifs internationaux initiaux a donné lieu à une diminution nette des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles au cours du trimestre clos le 31 mars 2013 comparativement au trimestre clos le 31 mars 2012.

Activités d'investissement

Les flux de trésorerie liés aux activités d'investissement se sont établis à 20 883 695 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2013, ce qui reflète l'acquisition de Fulda et les parts supplémentaires de la fiducie Vital.

Activités de financement

Les flux de trésorerie liés aux activités de financement ont totalisé 24 112 585 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2013, alors qu'ils s'étaient établis à (227 334) \$ pour le trimestre clos de 31 mars 2012.

Au cours du trimestre, la FPI a réuni un montant de 18 490 510 \$, déduction faite des frais d'émission, dans le cadre d'un placement de débentures convertibles de 20 000 000 \$ ainsi qu'un montant de 1 406 897 \$, déduction faite des frais d'émission, à la suite de l'exercice de l'option de surallocation liée au placement de capitaux propres de décembre 2012. Le produit de ces placements a été affecté au financement d'une partie du prix d'achat de Fulda, à l'acquisition de parts supplémentaires de la fiducie Vital et au paiement d'une contrepartie différée liée à l'acquisition d'HMB, et procure des fonds aux fins des acquisitions futures ainsi qu'un fonds de roulement additionnel.

La FPI a obtenu du financement hypothécaire supplémentaire de 11 896 800 \$ pour financer l'acquisition de Fulda au cours du trimestre clos le 31 mars 2013. Les remboursements de principal prévus ont totalisé 3 727 448 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2013.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2013, la FPI a payé à des parties liées un montant de 1 183 656 \$ au titre de frais de gestion et du remboursement de divers coûts engagés dans le cours normal des affaires.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2012, la FPI a versé des distributions de 227 334 \$ sur ses parts de fiducie, montant qui reflète le nombre moins élevé de parts de fiducie en circulation à ce moment et le plus faible taux de distribution.

GESTION DU CHANGE

Pour le trimestre clos le 31 mars 2012, la quasi-totalité des investissements et des activités de la FPI ont été effectués dans d'autres monnaies que le dollar canadien, mais les distributions aux porteurs de parts, certaines charges générales et administratives de même que les charges et les produits d'intérêts de la FPI sont libellés en dollars canadiens. Le tableau ci-dessous présente un sommaire de l'exposition de la FPI aux monnaies étrangères pour le trimestre clos le 31 mars 2012 :

FPAO par monnaie étrangère ^{1) 2)}	Fourchette de négociation ^{1) 3)}			
<p>■ BRL ■ NZD ■ EUR</p>	(par rapport au \$ CA)	<u>BRL</u>	<u>EUR</u>	<u>NZD</u>
	Haut	0,5282	1,3607	0,8575
	Bas	0,4814	1,2883	0,8162
	Moyenne	0,5059	1,3319	0,8418
	<u>Bilan</u>			
	1 ^{er} janvier	0,4859	1,3118	0,8223
	31 mars	0,5037	1,3071	0,8518
	<u>Résultat net</u>			
	Moyenne pondérée	0,5059	1,3319	0,8418
Notes :				
1. Pour le trimestre clos le 31 mars 2013.				
2. Compte non tenu des FPAOA en dollars canadiens de 93 501 \$ liés à certaines charges générales et administratives, aux charges d'intérêts et aux produits d'intérêts.				
3. Taux présentés par rapport au dollar canadien.				

Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, la totalité des FPAO générés en monnaie étrangère ont été conservés dans leur monnaie d'origine afin d'être affectés aux activités opérationnelles, de servir aux acquisitions futures dans les territoires étrangers où ils ont été générés et de réduire les coûts de conversion de la monnaie étrangère. Une tranche importante des fonds générés en dollars canadiens par suite des placements de titres de capitaux propres et de débentures convertibles ont été convertis en monnaie étrangère pour financer des acquisitions dans des territoires étrangers.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, les FPAO générés en dollars canadiens se sont chiffrés à 93 501 \$. Les distributions aux porteurs de parts versées en dollars canadiens, qui se sont établies à 1 704 937 \$ pour le trimestre, ont été financées à même le produit des placements de titres de capitaux propres et de débentures convertibles.

Au 31 mars 2013, la trésorerie et les montants à recevoir de la FPI libellés en dollars canadiens s'élevaient à environ 48 millions de dollars.

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

PARTIE V – TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

PARTIES LIÉES DES ACTIVITÉS POURSUIVIES

- a) Au 31 mars 2013, NWVP détenait indirectement 82 % des parts de fiducie en circulation (environ 60 % sur une base entièrement diluée). Paul Dalla Lana, président du conseil des fiduciaires et chef de la direction de la FPI, est l'unique actionnaire de NWVP. 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.
- b) 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. Parallèlement à l'acquisition des actifs internationaux initiaux, la FPI a conclu une convention d'options d'achat et de vente avec NWVP.
- c) La FPI et ses sociétés affiliées ont conclu une série de conventions avec les sociétés affiliées de NWVP en vertu desquelles les sociétés affiliées ont convenu d'agir en qualité de gestionnaire immobilier, de gestionnaire d'actif et de promoteur pour la FPI.

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

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

De plus, la FPI a conclu une entente en vertu de laquelle une société affiliée de NWVP a consenti à verser à la FPI, en contrepartie de certains services de gestion fournis, des honoraires équivalents à l'écart entre tous les honoraires de gestion payés par la fiducie Vital à NWVP (ou à quelque 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.

Trimestres clos les 31 mars	2013	2012
Honoraires de base de gestion d'actifs	434 835 \$	– \$
Honoraires de gestion des immeubles	31 085	–
Participation aux honoraires de gestion	(399 878)	–
Remboursement des menues dépenses – transactions complétées	54 571	–
	120 573 \$	– \$

- d) Le gestionnaire d'actifs a convenu d'apporter un ajustement de 500 000 \$ au titre des frais de déplacement et des autres menues dépenses pour le trimestre clos le 31 mars 2013; cet ajustement a été comptabilisé à titre de réduction des charges générales et administratives.

- e) 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.

PARTIES LIÉES DES 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 par NWVP d'une participation donnant le contrôle dans la FPI).

- a) Le 24 décembre 2010, une filiale de la FPI et Guelph Medical Place 2 Ltd (dont les actionnaires étaient composés d'anciens fiduciaires et d'anciens dirigeants de la FPI) ont conclu un bail principal visant alors certains immeubles de la FPI. Étant donné que l'ancien portefeuille d'immeubles de bureaux médicaux au Canada a été cédé, cette obligation ne relève plus de la FPI. Pour le trimestre clos le 31 mars 2012, la FPI a reçu 225 460 \$ en ce qui concerne les baux principaux des parties liées.
- b) 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.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2012, CMD a facturé à la FPI des frais de gestion des immeubles de 75 251 \$. Ces frais sont recouvrables auprès des locataires sous forme de charges opérationnelles liées aux immeubles.

Le 1^{er} octobre 2012, dans le cadre de la vente de l'ancien portefeuille d'immeubles de bureaux médicaux au Canada, la convention de gestion d'immeubles conclue avec CMD s'est transformée en obligation pour NWHP REIT.

- c) Le 16 novembre 2012, avec prise d'effet le 1^{er} octobre 2012, la FPI a conclu la vente de l'ancien portefeuille d'immeubles de bureaux médicaux au Canada. Dans le cadre de l'ajustement après clôture, la FPI a comptabilisé un montant de 363 157 \$, soit la somme à payer à NWHP REIT, pour les éléments estimés liés au fonds de roulement après clôture. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2013, la FPI a consenti à NWVP REIT une avance de 150 000 \$ afin de réduire le solde exigible du fonds de roulement. Au 31 mars 2013, le montant résiduel de 213 157 \$ était inclus dans les créditeurs et charges à payer

PARTIE VI – RISQUES ET INCERTITUDES

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

PARTIE VII – MÉTHODES ET ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Un résumé des principales méthodes comptables est fourni à la note 2 des états financiers intermédiaires consolidés résumés de la FPI pour le trimestre clos le 31 mars 2013.

L'établissement d'états financiers conformément aux IFRS exige que la FPI pose des jugements, fasse des estimations et formule des hypothèses qui influent sur les valeurs comptables inscrites dans les états financiers. Ces estimations ont une incidence directe sur l'évaluation des transactions et des soldes comptabilisés dans les états financiers. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations. Il y a lieu de se reporter à la note 3 des états financiers intermédiaires consolidés résumés de la FPI et aux notes y afférentes pour le trimestre clos le 31 mars 2013 de même qu'à ses états financiers consolidés audités et aux notes y afférentes pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, la FPI a appliqué les nouvelles normes comptables suivantes, ou les modifications à des normes existantes suivantes, pour la première fois :

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

L'adoption de ces nouvelles normes comptables, ou modifications à des normes comptables, n'a pas eu d'incidence importante sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de la FPI. Pour plus d'information sur l'adoption de ces normes, il y a lieu de se reporter à la note 3 afférente aux états financiers intermédiaires consolidés résumés pour le trimestre clos le 31 mars 2013.

PARTIE VIII – PERSPECTIVES

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2013, aucun changement important n'a eu lieu en ce qui concerne le contexte opérationnel et économique dans lequel la FPI exerce ses activités.

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

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