



**NORTHWEST INTERNATIONAL HEALTHCARE PROPERTIES  
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST  
(ANCIENNEMENT GT CANADA MEDICAL PROPERTIES  
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)**

**RAPPORT DE GESTION**

**Pour les périodes de trois mois et de six mois terminées le**

**30 SEPTEMBRE 2012**

# **RAPPORT DE GESTION**

## **TABLE DES MATIÈRES**

INFORMATIONS PROSPECTIVES

PARTIE I – APERÇU ET FAITS SAILLANTS FINANCIERS

PARTIE II – MESURES DU RENDEMENT

PARTIE III – FAITS NOUVEAUX

PARTIE IV – RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PARTIE V – RISQUES ET INCERTITUDES

PARTIE VI – MÉTHODES ET ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Le présent rapport de gestion de NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust (anciennement GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust) (« **NorthWest International REIT** » ou la « **FPI** ») doit être lu à la lumière des états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités et des notes complémentaires pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012. À moins d'indication contraire, tous les montants sont exprimés en dollars canadiens. Ce rapport de gestion doit être lu à la lumière des états financiers consolidés audités de la FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2011, qui ont été préparés en conformité avec les Normes internationales d'information financière (IFRS), et la déclaration de changement important de la FPI datée du 16 avril 2012. À moins d'indications contraires, ce rapport de gestion est à jour en date du 29 novembre 2012. Des renseignements supplémentaires sur la FPI, y compris ses documents d'information continue exigés par les organismes de réglementation des valeurs mobilières, sont déposés sur le Système électronique de données, d'analyse et de recherche ("**SEDAR**") et peuvent être consultés par voie électronique sur le site [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

## **INFORMATIONS PROSPECTIVES**

Ce rapport de gestion peut contenir des informations et des énoncés prospectifs au sens des lois sur les valeurs mobilières en vigueur. Les énoncés prospectifs comprennent, sans s'y limiter, des énoncés concernant les objectifs de la FPI, les stratégies pour les réaliser ainsi que des énoncés au sujet des convictions, des plans, des estimations et des intentions de la direction, ainsi que des déclarations de nature semblable en ce qui concerne des prévisions relativement aux événements futurs, aux résultats, aux circonstances, au rendement ou aux attentes qui ne sont pas inscrits comme faits historiques. En règle générale, on peut caractériser les énoncés prospectifs par leur recours à des termes de nature prospective tels que « indicateurs », « perspective », « objectif », « peut », « pourrait », « prévoir », « avoir l'intention de », « estimer », « anticiper », « croire », « propose », « devrait », « planifie », « continuer » ou des expressions similaires prévoyant des résultats ou des événements futurs. De tels énoncés prospectifs reflètent les opinions actuelles de la direction et sont basés sur l'information dont elle dispose en ce moment. Les énoncés prospectifs sont subordonnés à des risques et des incertitudes qui peuvent entraîner des écarts importants entre les résultats réels et les résultats indiqués dans ces énoncés. Parmi ces énoncés, il y a l'intention de compléter des opérations de financement, des acquisitions ou des placements futurs. Les facteurs qui pourraient engendrer de telles différences comprennent : la capacité de la FPI d'obtenir le financement nécessaire pour satisfaire aux conditions émises dans la convention d'achat définitive pour faire l'acquisition future de biens immobiliers. Cette liste des facteurs, qui pourraient avoir une incidence sur les énoncés prospectifs de la FPI, n'est pas exhaustive. Ces facteurs ainsi que d'autres doivent être soigneusement pris en compte, et les lecteurs ne devraient pas se fier de façon indue sur les énoncés prospectifs de la FPI. En raison de ces facteurs et d'autres, aucune assurance ne peut être donnée sur ces résultats futurs, niveaux d'activités ou réalisations, et ni la FPI, ni quiconque, ne peut être tenue responsable à l'égard de la précision et de l'exhaustivité de ces énoncés prospectifs. Les facteurs sous-jacents des prévisions courantes sont évolutifs et sujets à changement. Même si l'information prospective formulée dans ce rapport de gestion est fondée sur des hypothèses que la direction juge raisonnables, il n'y a aucune garantie que les résultats financiers, les résultats d'exploitation ou le rendement réel seront conformes à ces énoncés. Certains énoncés présentés dans ce rapport de gestion peuvent être considérés au titre de perspective financière aux fins des lois sur les valeurs mobilières

applicables. Ces perspectives financières peuvent ne pas être appropriées à d'autres fins que celles présentées dans ce rapport de gestion. Cet avertissement concerne toutes les informations prospectives contenues dans ce rapport de gestion. Sous réserve des exigences de la loi applicable, la FPI n'assume aucune responsabilité quant à la mise à jour ou la révision de ses énoncés prospectifs en raison de la disponibilité de nouvelles informations, d'événements futurs ou autres.

Certains énoncés prospectifs spécifiques de ce rapport de gestion comprennent, sans s'y limiter, des déclarations touchant aux éléments suivants :

- l'intention de la FPI de verser des distributions stables et accrues;
- la capacité de la FPI de réaliser ses stratégies de croissance;
- le traitement fiscal prévu des distributions aux détenteurs de parts de la FPI;
- la capacité de la FPI de se qualifier au titre de « fiducie EIPD » (tel que présenté ci-dessous);
- les prévisions concernant les tendances du marché immobilier, des secteurs des soins de santé et démographiques.

Les énoncés prospectifs peuvent comprendre des déclarations relatives aux acquisitions; aux activités liées à la mise en valeur et aux dépenses en capital, aux sources de financement et aux disponibilités des sources de financement; et aux impôts.

Les facteurs qui peuvent entraîner des écarts importants entre les résultats, le rendement et les réalisations réels et les résultats et l'information indiqués dans ces énoncés prospectifs comprennent, sans s'y limiter : la conjoncture économique générale, les conditions du marché immobilier, la location en temps opportun des immeubles récemment revitalisés et le renouvellement des baux touchant à la superficie occupée à l'expiration du bail, la dépendance à l'égard de la situation financière des locataires, les variations de coûts d'exploitation, la réglementation et l'imposition gouvernementales, les incertitudes relatives aux activités de développement immobilier et d'acquisition, la capacité d'intégrer avec efficacité les acquisitions, les taux d'intérêt, la disponibilité des capitaux propres et le financement de la dette, la capacité de la FPI à maintenir des flux de trésorerie et des distributions stables, l'incidence des nouvelles méthodes comptables adoptées sur les méthodes comptables de la FPI et les comparaisons des résultats financiers d'une période sur l'autre, notamment les changements de méthodes comptables appliquées en vertu des normes IFRS émises par l'International Accounting Standards Board, et les autres risques et facteurs décrits de temps à autre dans les documents déposés par la FPI. Sous réserve des exigences de la loi, la FPI n'assume aucune responsabilité quant à la mise à jour ou la révision de ses énoncés prospectifs en raison de la disponibilité de nouvelles informations, d'événements futurs ou autres. Des informations complémentaires sur ces risques et incertitudes et tous les plans correspondants destinés à atténuer ces risques, lorsqu'ils le peuvent, sont présentées dans les documents déposés par la FPI auprès des organismes de réglementation des valeurs mobilières, y compris les derniers états financiers consolidés audités pour l'exercice terminé le 31 décembre 2011 et la circulaire d'information de la direction datée du 5 octobre 2012 qui ont été déposés sur SEDAR.

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

### **APERÇU**

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société en commandite qui a été constituée en vertu d'une Déclaration de fiducie selon les lois de la province d'Ontario et dont les titres se négocient à la bourse de croissance de Toronto (« TSX-V ») sous le symbole « MOB.UN ».

La FPI a été constituée en vertu d'une Déclaration de fiducie datée du 13 octobre 2010. Le 24 décembre 2010, GT Canada Medical Properties Inc. (la « Société ») a réalisé sa conversion en fiducie aux termes d'un protocole d'entente (l'« Entente »). Par suite de l'Entente, la Société est devenue une filiale en propriété exclusive de la FPI.

À compter du 2 novembre 2012, la FPI a changé sa dénomination sociale de « GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust » à « NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust ».

Les objectifs de la FPI sont de : (i) offrir des distributions en trésorerie stables et accrues aux détenteurs de parts découlant de placements axés sur des immeubles de bureaux à vocation médicale et des biens immobiliers destinés aux soins de santé, sur une base d'efficacité fiscale; (ii) accroître la valeur des actifs de la FPI et maximiser la valeur par part à long terme; et (iii) augmenter les actifs de la FPI.

La FPI emploie une équipe de gestion immobilière chevronnée et elle bénéficie d'un vaste réseau de relations ayant l'expertise des biens immobiliers commerciaux et du financement au sein du secteur des immeubles de bureaux à vocation médicale et des biens immobiliers destinés aux soins de santé (collectivement les « biens immobiliers en soins de santé »). Comme l'indique l'information détaillée présentée ci-dessous, la FPI a recentré ses activités à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2012 en les axant sur le secteur immobilier des soins de santé international.

Au 30 septembre 2012, la FPI détenait un portefeuille immobilier diversifié dans le secteur des soins de santé, dont 12 propriétés en Ontario offrant une superficie locative brute (SLB) totale d'environ 279 100 pieds carrés.

### **ACQUISITION DE NWVP**

Le 16 avril 2012, la FPI a annoncé qu'elle avait conclu une convention de soutien (la « Convention de soutien ») avec NorthWest Value Partners Inc. (« NWVP ») en vertu de laquelle NWVP offrait d'acheter toutes les parts à un prix de 2,05 \$ la part (l'« Offre de NWVP ») par le biais d'une offre d'achat. L'offre de NWVP était assujettie à un certain nombre de conditions, notamment l'acceptation de l'Offre de NWVP par les détenteurs d'au moins 66 2/3 % des parts émises et en circulation. En outre, dans le cadre de l'offre de NWVP, tous les immeubles existants de la FPI seront vendus à NorthWest Healthcare Properties Real Estate Investment Trust (« NWHP REIT ») moyennant une contrepartie de 87,3 millions de dollars. Cette vente est sur le point de se conclure selon des modalités financières équivalentes (pour la FPI) aux

modalités offertes (aux détenteurs de parts) en vertu de l'offre de NWVP. Se reporter à la rubrique « Vente du portefeuille existant ». À l'unanimité, les fiduciaires de la FPI se sont décidés à recommander aux détenteurs de parts d'accepter l'offre de NWVP et d'appuyer la vente des immeubles existants de la FPI.

En raison de l'émission de toutes les parts disponibles en vertu du placement (se reporter à la rubrique « Faits nouveaux » à la page 16), l'offre de NWVP a été ajustée en passant de 2,05 \$ la part à 1,87 \$ la part. La circulaire d'offre d'achat de NWVP et la circulaire des fiduciaires de la FPI ont été envoyées aux détenteurs de parts le 27 avril 2012 et 20 avril 2012, respectivement.

Le 11 juin 2012, après la prolongation de la première date d'expiration de l'offre de NWVP, 18 481 046 parts ont été cédées à NWVP, ce qui représente environ 91 % des parts en circulation et environ 68 % des parts entièrement diluées. Comme il en a été fait mention dans la circulaire d'offre d'achat expédiée dans le cadre de l'offre de NWVP et pour s'assurer que la FPI continue de respecter les exigences d'inscription à la bourse TSX-V, NWVP a vendu 1 321 000 parts émises en vertu de l'offre de NWVP. Après la reprise et le paiement des parts résiduelles par NWVP Acquisition L.P. (une filiale en propriété exclusive de NWVP), et ce, en date de ce rapport de gestion, NWVP détient indirectement 16 641 046 parts, ce qui représente environ 82 % de toutes les parts en circulation (environ 61 % de toutes les parts en circulation sur une base entièrement diluée) (l'« acquisition de NWVP »).

Le 16 novembre 2012, la FPI a émis 9 878 165 parts et 55 994 444 parts de société en commandite de catégorie B à une société affiliée de NWVP à titre de contrepartie pour l'acquisition des actifs internationaux. Après conclusion de cette opération, NWVP détenait indirectement environ 96 % de toutes les parts en circulation.

## ACTIVITÉS DE LA FPI

### Marchés cibles

#### *Canada*

À ce jour, la FPI a ciblé des marchés secondaires de choix en Ontario et a constitué au 30 septembre 2012 un portefeuille de 12 immeubles de bureaux à vocation médicale en Ontario. La FPI a su se doter d'une solide présence sur ces marchés cibles, y compris sur ceux de Lindsay, Midland, Orillia, Port Hope, St. Thomas, Sudbury, Welland et Whitby, et de deux immeubles à Guelph et Hamilton.

La stratégie axée sur l'établissement d'une solide présence sur certains marchés au sein desquels la FPI investit s'est révélée fructueuse, et certains marchés comprennent maintenant deux immeubles appartenant à la FPI (voir ci-dessus). Il s'agit des marchés sur lesquels la FPI profite habituellement de la plupart des occasions d'acquisition. Cette réalité repose sur le fait que la plupart des propriétaires d'immeubles de bureaux à vocation médicale sont des investisseurs locaux. Souvent, il s'agit de médecins qui travaillent dans ces immeubles et connaissent la FPI par le biais de ses propriétés sur le marché local, ce qui constitue une première étape importante conduisant à une transaction éventuelle. De plus, le principe du bouche-à-oreille qui prévaut sur

ces marchés fournit également des occasions à la FPI. Bien que la FPI réalise des acquisitions en s'appuyant sur le modèle traditionnel des agents immobiliers, un certain nombre de transactions résultent à ce jour d'achats directs. Cela découle principalement de l'approche proactive de la direction pour déterminer les propriétés et les marchés de choix.

### *International*

En plus du Canada, la direction de la FPI croit que les marchés internationaux offrent des possibilités intéressantes d'acquisitions futures dans le secteur immobilier à vocation médicale pour la FPI. Pour sélectionner les marchés internationaux prometteurs, la FPI identifie des caractéristiques clés des marchés qui correspondent à celles utilisées au Canada, plus particulièrement :

- données démographiques : population vieillissante, augmentation de l'espérance de vie et besoins en soins de la santé;
- données économiques : croissance et stabilité économique des marchés choisis, stabilité et/ou hausse du produit national brut (PNB) par habitant et augmentation des dépenses en soins de santé en pourcentage du PNB;
- Tendances des secteurs de l'immobilier et des soins de santé : fragmentation des marchés de l'immobilier à vocation médicale, exploitants en soins de santé axés sur leurs activités de base, demande de nouvelles infrastructures et augmentation de la demande pour des services de soins de santé du secteur public et privé.

Au 30 septembre 2012, la FPI ne comptait pas d'immeubles sur le marché international. Le 16 novembre 2012, avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> octobre 2012, la FPI a fait l'acquisition d'un portefeuille d'actifs internationaux qui est décrit en détail ci-dessous.

## PORTEFEUILLE DES BIENS IMMOBILIERS

### Immeubles de bureaux à vocation médicale de qualité

Le portefeuille d'immeubles existants de la FPI, qui compte 12 immeubles pour une SLB totale d'environ 279 100 pieds carrés (le « portefeuille existant »), constitue une plateforme immobilière à vocation médicale complète et établie. Les immeubles sont bien situés et comptent un assortiment de locataires intéressants qui en augmente l'attrait des patients et autres usagers.

Le portefeuille existant comporte des locataires aux profils variés et compte environ 188 locataires (y compris ceux qui ont conclu un contrat de pré-location). La composition de la clientèle est un mélange de locataires institutionnels et non institutionnels, réseaux de soins de santé primaires, de médecine familiale, cliniques médicales et cliniques d'imagerie diagnostique, omnipraticiens, pharmacies et laboratoires.

## VENTE DU PORTEFEUILLE EXISTANT

Dans le cadre de l'acquisition de NWVP, la FPI a accepté de vendre le portefeuille existant à NWHP REIT par le biais de deux transactions distinctes.

### Vente de la propriété de Port Hope

Le 14 novembre 2012, avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> octobre 2012, la FPI a conclu la vente de l'immeuble de Port Hope à NWHP REIT. Le prix d'achat était de 7 875 000 \$ (sujet aux ajustements habituels) et a été couvert par la prise en charge d'une hypothèque de 4 979 000 \$ et le paiement du solde en trésorerie au montant de 2 896 000 \$. La transaction est assujettie aux ajustements habituels permettant de finaliser le prix d'achat, ce qui devrait être fait dans les 90 jours suivant la clôture de la transaction.

### Vente du reste du portefeuille existant

Le 16 novembre 2012, avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> octobre 2012, la FPI a conclu la vente du reste du portefeuille existant à NWHP REIT. Le prix d'achat était de 76 245 000 \$ (sujet aux ajustements habituels), avec le remboursement de certains frais de transaction de 3 375 000 \$, et a été couvert par la prise en charge d'une hypothèque de 43 316 000 \$, un billet à ordre de 30 000 000 \$ (le « billet à ordre ») et le paiement du solde en trésorerie au montant de 6 304 000 \$. La transaction est assujettie aux ajustements habituels permettant de finaliser le prix d'achat, ce qui devrait être fait dans les 90 jours suivant la clôture de la transaction. Le billet à ordre est payable à vue qui devrait être remboursé d'ici le 31 janvier 2013 et porte intérêt au taux de 8 % par an. Le billet à ordre est payable par une société affiliée de NWHP REIT et il est cessible. La FPI a été informée des obligations de NWHP REIT en vertu du billet à ordre peut être cédé par NWHP REIT à une société affiliée de NWVP pour régler d'autres obligations contractées par NWVP envers NWHP REIT. Dans l'éventualité d'une telle cession, NWHP REIT n'aurait pas d'autres obligations envers la FPI en vertu du billet à ordre.

### Acquisition d'actifs internationaux

Le 2 novembre 2012, la FPI a été renommée NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust (symbole MOB.UN), pour tenir compte de la nouvelle orientation stratégique de la FPI.

Le 16 novembre 2012, avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> octobre 2012, la FPI a acquis auprès de NWVP, indirectement et par étape, des immeubles de bureaux à vocation médicale à Berlin et en Bavière du Nord, Allemagne (le « portefeuille MOB allemand »); le Sabará Children's Hospital à São Paulo, Brésil (« Sabará Children's Hospital »); une participation d'environ 20 % dans Vital Healthcare Property Trust (« Vital »), un fonds de placement immobilier à vocation médicale à Auckland, Nouvelle-Zélande qui est inscrite à la bourse de Nouvelle-Zélande, ainsi qu'une participation aux frais de gestion et certains droits relativement à Vital (la « participation »); et la plateforme immobilière à vocation médicale internationale NorthWest (la « plateforme NWI ») avec le portefeuille MOB allemand, Sabará Children's Hospital, et la participation Vital, les « Actifs internationaux »).



L'acquisition évalue les actifs internationaux à un prix d'achat brut de 170 364 013 \$, et après la prise en charge d'une dette évaluée à 47 275 698 \$, ce qui implique un prix d'achat net de 123 088 315 \$. Le prix d'achat doit être ajusté pour tenir compte de la dette réelle prise en charge qui diffère de la dette prise en charge estimée de 47 275 698 \$.

La contrepartie pour les actifs internationaux consistait en 9 878 165 parts de fiducie de la FPI et de 55 944 444 parts de société en commandite de catégorie B. La contrepartie a une valeur attribuée de 1,87 \$ la part de fiducie et de 1,87 \$ la part de catégorie B pour une valeur totale de 123 088 279 \$.

L'endettement total pris en charge aux montants contractuels s'élevait à 76 278 666 \$.

Le prix d'achat doit être ajusté dans la mesure où le fonds de roulement (défini comme encaisse, débiteurs et frais payés d'avance moins les créditeurs) pour le portefeuille allemand MOB, et celui de Sabará Children's Hospital est supérieur ou inférieur à néant.

Le prix d'achat doit également être ajusté pour tenir compte du nombre réel de parts transférées de Vital, moins le montant de tous les passifs associés à ces parts.

Le 16 novembre 2012, à la lumière de l'acquisition des actifs internationaux, la FPI et ses sociétés affiliées ont conclu une série de conventions avec les sociétés de NWVP, en vertu desquelles ces sociétés affiliées agiraient au titre de gestionnaire immobilier, gestionnaire d'actif et promoteur pour la FPI en ce qui concerne les actifs internationaux.

Le 16 novembre, à la lumière de l'acquisition des actifs internationaux, la FPI a conclu une convention d'option d'achat et de vente avec NWVP en ce qui a trait aux parts et/ou titres négociables en parts de fiducie de NWHP REIT (les « Parts de l'option ») détenus par NWVP, et ce à concurrence de 12 500 000 parts de l'option. Les droits d'option d'achat et de vente expirent 24 mois après la clôture s'ils ne sont pas exercés.

Le 26 novembre 2012, la FPI a déposé un prospectus simplifié provisoire dans le cadre de l'offre de parts de la FPI.

Le 27 novembre 2012, la FPI a clos le refinancement de quatre immeubles MOB allemands sur cinq. La FPI a conclu un nouveau prêt hypothécaire de 22 229 000 \$ (17 300 000 €), pour une durée de cinq ans venant à échéance en novembre 2017, portant un taux d'intérêt fixe de 2,50 % par an et une période d'amortissement de 40 ans. Les produits découlant de cette hypothèque, ainsi que le montant en espèces de 1 417 278 \$ (1 103 025 €), ont été utilisés pour rembourser le financement hypothécaire existant. En même temps, la FPI a fait un paiement de 386 250 \$ (300 000 €) sur sa ligne de crédit contractée auprès du prêteur d'origine.

## FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

Le tableau suivant présente un résumé de l'information financière clé et des principales statistiques financières pour les périodes indiquées (se reporter à la rubrique Partie II – Mesures du rendement pour obtenir une description des principaux termes) :

	<b>Au 30 septembre 2012</b> (non audité)	<b>Au 31 décembre 2011</b> (non audité)
<b>Sommaire de l'information relative à l'exploitation</b>		
Nombre d'immeubles <sup>(1)</sup>	12	8
Superficie locative brute <sup>(1)</sup>	279 200	210 000
Ratio dette/valeur comptable brute	94,00 %	96,00 %
<b>Sommaire de l'information financière</b>		
Valeur comptable brute <sup>(2)</sup>	88 473 236 \$	63 709 964 \$
Dette <sup>(3)</sup>	48 163 959 \$	32 398 102 \$
Taux d'occupation du portefeuille	54,40 %	50,90 %
Taux d'intérêt moyen pondéré sur hypothèques à taux fixes <sup>(4)</sup>	4,77 %	4,87 %
Parts en circulation – de base et entièrement diluées	20 219 095	15 520 847

(1) Comprend l'immeuble du 89 Dawson Road, Guelph, dont la construction était essentiellement terminée en juin 2011.

(2) La valeur comptable brute est composée des actifs totaux.

(3) La dette représente les hypothèques et les prêts à payer sur les activités abandonnées.

(4) En vertu des IFRS, les parts de société en commandite de catégorie B sont traitées comme passif financier plutôt que comme capitaux propres. Comme le permettent les IFRS, la FPI a choisi de présenter les bénéfices par part de base et dilués qui comprennent les parts de société en commandite de catégorie B dans les parts de base et dilués en circulation et la moyenne pondérée diluée des parts en circulation comprend les parts de société en commande de catégorie B.

<b>Sommaire de l'information</b> (en \$ sauf les montants par part)	<b>Trois mois</b>	<b>Trois mois</b>	<b>Neuf mois</b>	<b>Neuf mois</b>
	<b>au 30 septembre 2012</b>	<b>au 30 septembre 2011</b>	<b>au 30 septembre 2012</b>	<b>au 30 septembre 2011</b>
	(non audité)	(non audité)	(non audité)	(non audité)
Perte liée aux activités poursuivies avant gains (pertes) de juste valeur	152 575	1 433 049	(1 569 351)	3 613 837
Résultat net provenant des activités abandonnées	804 129	1 096 319	6 354 291	5 665 608
Résultat net	956 704	2 529 368	4 784 940	9 279 445
Résultat net d'exploitation provenant des activités abandonnées <sup>(1)</sup>	1 407 008	803 411	4 152 050	2 501 403
FLE <sup>(1)</sup>	574 588	250 315	1 175 818	638 999
Par part – de base et entièrement diluée <sup>(1)(2)</sup>	0,028	0,016	0,060	0,041
FLE – Exclusion faite des coûts liés à l'opération stratégique <sup>(1)(4)</sup>	638 615	250 315	1 427 836	638 999
Par part – de base et entièrement diluée <sup>(1)(2)</sup>	0,032	0,016	0,073	0,041
FLER <sup>(1)</sup>	450 657	192 154	1 128 613	469 545
Par part – de base et entièrement diluée <sup>(1)(2)</sup>	0,022	0,012	0,070	0,030
FLER – Exclusion faite des coûts liés à l'opération stratégique <sup>(1)(4)</sup>	514 684	192 154	1 380 631	469 545
Par part – de base et entièrement diluée <sup>(1)(2)</sup>	0,025	0,012	0,070	0,030
Résultat net	956 704	2 529 368	4 784 940	9 279 445
Par part – de base et entièrement diluée <sup>(2)</sup>	0,047	0,163	0,243	0,598
Moyenne pondérée de parts en circulation pour la période : de base et diluée	20 219 095	15 520 847	19 679 958	15 520 847

- 1) Le résultat net d'exploitation, les fonds liés à l'exploitation (FLE) et les fonds liés à l'exploitation après rajustements (FLER) ne sont pas des mesures financières conformes aux IFRS, mais elles sont largement utilisées par le secteur immobilier. Se reporter à la rubrique « Partie II – Mesures de rendement » pour obtenir de plus amples renseignements et conseils.
- 2) Le calcul par part fondé sur la moyenne pondérée des parts en circulation pour la période, y compris les parts de société en commandite de catégorie B.
- 3) Représente les distributions aux détenteurs de parts et aux détenteurs de parts de société en commandite de catégorie B sur une base cumulative. Les distributions sont payables à la fin de la période au cours de laquelle elles sont déclarées par le Conseil des fiduciaires. Elles sont versées le 15<sup>e</sup> jour du mois suivant.
- 4) Les coûts encourus dans le cadre de la transaction stratégique au cours des périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012 s'élevaient à 64 027 \$ et 252 018 \$, respectivement, et pour les périodes correspondantes de 2011 à Néant \$.

## PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Dans le cadre de l'acquisition de NWVP, la FPI a accepté de vendre le portefeuille existant à NWHP REIT en deux transactions distinctes.

Au 30 septembre 2012, la FPI détenait douze immeubles de bureaux à vocation médicale en Ontario qui sont classés comme actifs détenus en vue de la vente et qui sont décrits comme suit :

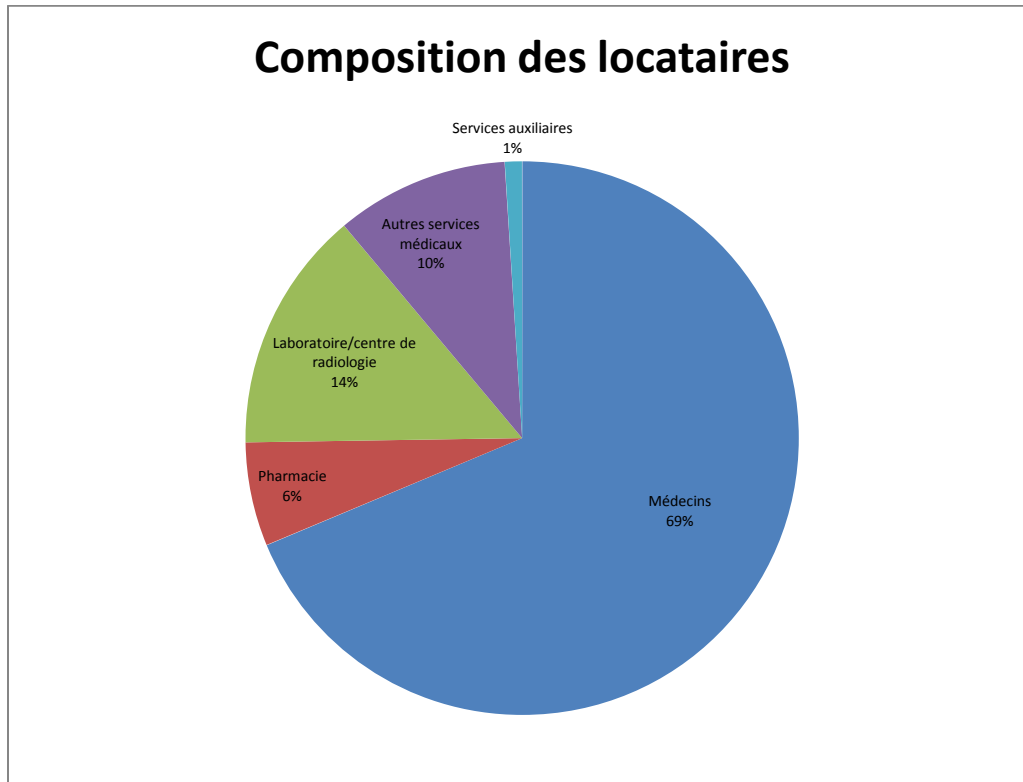
Immeuble	Année		Superficie d'acquisition	Nombre de locataires	Taux d'occupation
	Date de construction	de l'agrandissement			
83 Dawson Road, Guelph, Ontario	24-Déc-10	1991/2008	32 400	13	94 %
89 Dawson Road, Guelph, Ontario <sup>(1)</sup>	24-Déc-10	2011	23 500	8	100 %
631 Queenston Road, Hamilton, Ontario	12-Mars-10	1995	15 600	16	100 %
1955 King Street, Hamilton, Ontario	06-Janv-12	1977/1978	13 200	6	89 %
86 Angeline Street, Lindsay, Ontario	06-Janv.12	1990	24 000	17	100 %
240 Penetanguishene, Midland, Ontario	21-Sept-11	1986	24 000	7	100 %
100 Colborne, Orilia, Ontario	06-Déc-11	1982	20 800	13	100 %
249 Ontario Street, Port Hope, Ontario	01-Mai-12	1974/1990	25 300	21	96 %
230 First Avenue, St Thomas	24-Déc -10	1986	16 600	14	94 %
65 Larch Street, Sudbury, Ontario	24-Déc -10	1981/1990	51 300	29	87 %
570 King Street, Welland, Ontario	24-Déc -10	Mid 1960/1989	12 200	10	66 %
220 Dundas Street West, Whitby, Ontario	24-Déc -10	1987	27 800	23	100 %
<b>Total</b>			<b>279 200</b>	<b>188</b>	<b>94 %<sup>(2)</sup></b>

1) La construction de l'immeuble prenait fin au cours du troisième trimestre 2011. La superficie locative totale est assujettie à un bail principal conclu avec une partie liée. L'immeuble est actuellement occupé à 84 % par des locataires tiers.

2) Représente le taux moyen pondéré calculé en prenant le taux d'occupation par immeuble et en établissant une moyenne de ce taux d'occupation en se fondant sur les superficies (pieds carrés) pondérées de chaque immeuble.

## Composition des locataires

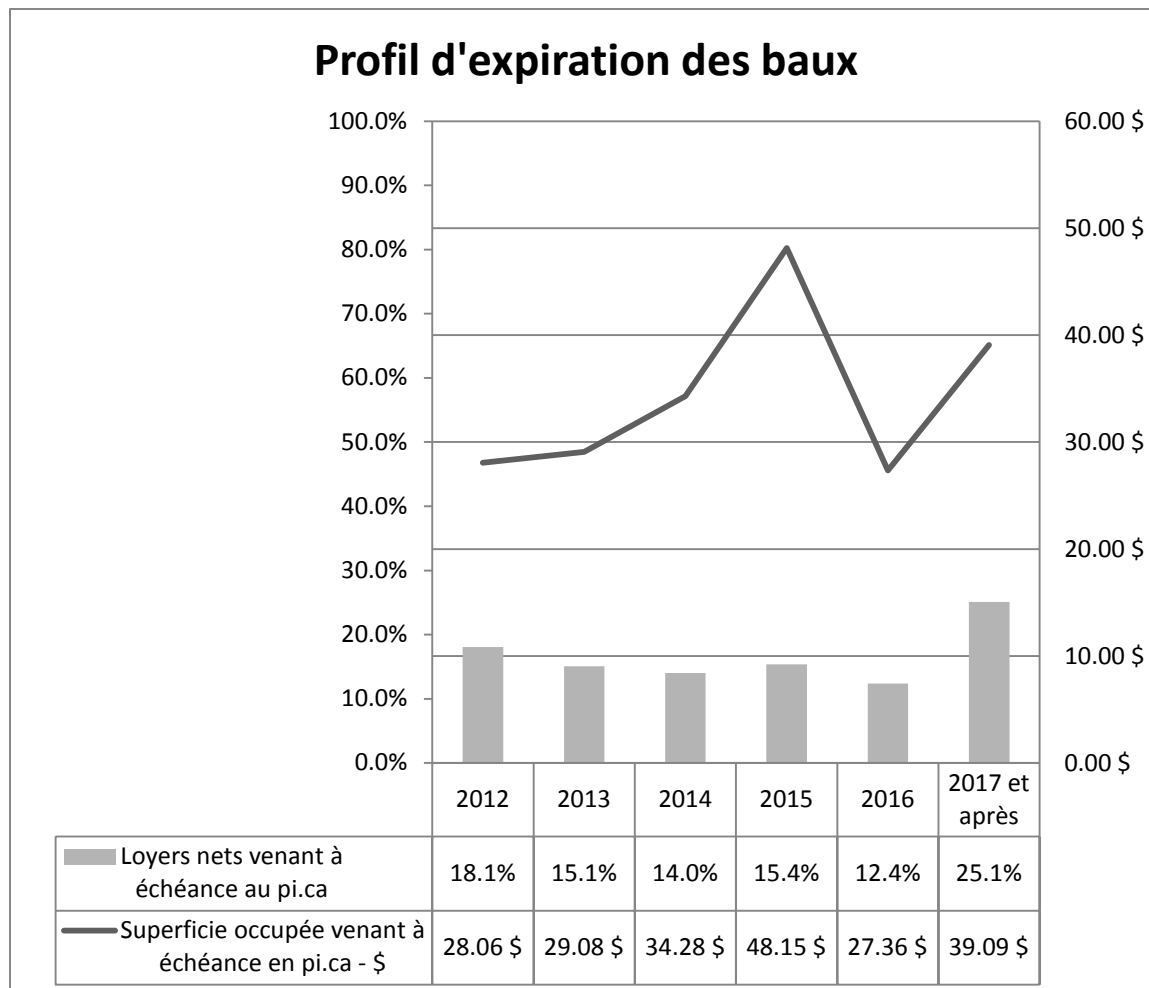
La composition de la base de locataires, exclusion faite des baux principaux au 30 septembre 2012, s'établit comme suit :



## Profil de location

La moyenne des taux de location nets en place s'établit à 34,69 \$ le pied carré.

Le tableau ci-dessous présente le nombre de contrats de location du portefeuille immobilier de la FPI venant à échéance dans les périodes indiquées (en presumant que les locataires n'exerceront pas d'options de renouvellement ou de droits de résiliation), la superficie de renouvellement et le pourcentage de la superficie locative brute totale du portefeuille immobilier représenté par ces échéances (exclusion faite des immeubles actuellement en construction).



## Activités de location et taux d'occupation

Il n'y a pas eu d'activités de location importantes ou de variations significatives du taux d'occupation au cours des périodes de trois mois et de six mois terminées le 30 septembre 2012.

## **PARTIE II – MESURES DU RENDEMENT**

Les indicateurs clés de rendement selon lesquels la direction évaluera le rendement de la FPI sont comme suit :

Fonds liés à l'exploitation (« **FLE** »);  
Fonds liés à l'exploitation après rajustement (« **FLER** »);  
Résultat net d'exploitation ;  
Taux d'intérêt moyen pondéré;  
Taux d'occupation.

Nous avons fourni une analyse du résultat net d'exploitation, FLE et FLER à la Partie IV – Résultats d'exploitation.

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

Le FLE, le FLER et le résultat net d'exploitation ne sont pas des mesures conformes aux IFRS et ne comportent pas de descriptions normalisées prescrites par les IFRS. Par conséquent, ces mesures peuvent ne pas être comparables aux mesures portant une dénomination semblable présentées par d'autres sociétés inscrites en bourse. Le FLE, le FLER et le résultat net d'exploitation sont des mesures complémentaires permettant d'évaluer le rendement d'une fiducie de placement immobilier du Canada. La FPI croit que le FLE, le FLER et le résultat net d'exploitation peuvent constituer des mesures pertinentes pour montrer sa capacité de réaliser et de distribuer des rendements en trésorerie aux détenteurs de parts. La mesure IFRS qui se compare le mieux au FLE, au FLER et au résultat net d'exploitation est le résultat global.

Le FLE est défini comme le résultat global (calculé en conformité avec les IFRS) plus les distributions des parts de société en commandite de catégorie B et ajusté en fonction des ajustements de juste valeur des immeubles de placement, des parts de société en commandite de catégorie B, des parts du régime lié au régime d'achat de parts différées, des bons de souscriptions et du régime incitatif d'options d'achat de parts. La méthode de calcul du FLE de la FPI peut différer des méthodes utilisées par d'autres émetteurs et, par conséquent, le FLE peut ne pas être directement comparable au FLE déclaré par d'autres émetteurs.

Le FLER est défini comme résultat global (calculé en conformité avec les IFRS) et assujetti à certains ajustements, y compris : (i) le rajout des éléments suivants : les distributions des parts de société en commandite de catégorie B et toute perte de juste valeur des immeubles de placement, des parts de société en commandite de catégorie B, des parts du régime lié au régime d'achat de parts différées, des bons de souscription et du régime incitatif d'options d'achat de parts.; (ii) la déduction de tout gain de juste valeur des immeubles de placement, des parts de société en commandite de catégorie B, des parts du régime lié au régime d'achat de parts différées, des bons de souscription et du régime incitatif d'options d'achat de parts; (iii) l'ajustement des écarts, le cas échéant, découlant de la comptabilisation des revenus de location sur une base linéaire, contrairement aux montants de location contractuels; (iv) l'ajustement des écarts, le cas échéant, découlant des charges de rémunération hors trésorerie; (v) la déduction des réserves pour les incitatifs à la prise à bail, les commissions de location et dépenses en capital durables, comme le

détermine la FPI. D'autres ajustements peuvent être apportés au FLER que les fiduciaires peuvent déterminer à leur discrétion.

Le résultat net d'exploitation est une mesure non conforme aux IFRS relativement au rendement d'exploitation de la FPI, définie comme immeuble, et les revenus liés aux immeubles après charges d'exploitation ont été déduits, mais avant la déduction de la charge d'intérêts, les frais généraux et administratifs, les impôts sur les revenus et les coûts de location, et les coûts de capital non recouvrables.

Le FLE, le FLER et le résultat net d'exploitation ne doivent pas être interprétés comme étant une solution de rechange au résultat global déterminé selon les IFRS à titre d'indicateur du rendement de la FPI. La méthode de calcul du FLE, FLER et du résultat net d'exploitation de la FPI peut être différente de celle utilisée par d'autres émetteurs et par conséquent ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs.

Un rapprochement du FLE, du FLER et du résultat net d'exploitation au résultat global est présenté ci-dessous en page 31 sous la rubrique « Fonds liés à l'exploitation ».

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

Le taux d'intérêt moyen pondéré de la FPI comprend la dette garantie portant des taux d'intérêt fixes et exclut la dette garantie portant des taux d'intérêt flottants. Ce calcul constitue une mesure utile, car il permet à la direction de comparer les mouvements des taux d'intérêt d'une période sur l'autre et les compare au taux moyen du marché à cette date.

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

Les taux d'occupation sont présentés de différentes manières qui dépendent du contexte. Cette mesure pourrait être présentée comme le taux d'occupation moyen pondéré du portefeuille, fondé sur les pondérations du secteur, lors de l'analyse du rendement d'exploitation global ou à titre de référence dans le temps lors de l'analyse des expirations de bail futures, ou comme une évaluation du rendement de chaque immeuble d'une période sur l'autre. La direction estime que cette mesure est utile pour évaluer le rendement global de son portefeuille et qu'elle constitue un outil essentiel pour déterminer les immeubles nécessitant d'être étudiés avant que leur rendement ne chute.

### **PRINCIPAUX INDUCTEURS DE PERFORMANCE**

Outre la surveillance et l'analyse de la performance des activités réalisées à l'aide de mesures telles que le FLE, le FLER et le résultat net d'exploitation, la direction juge que les éléments suivants constituent les inducteurs clés de la performance financière courante et future :

- la capacité d'accéder à des capitaux propres à un coût concurrentiel et raisonnable;
- la capacité d'emprunter selon des modalités à un coût efficace;
- la capacité d'acquérir de nouveaux immeubles à un taux de rendement réel qui améliore le portefeuille de la FPI.



## **PARTIE III – FAITS NOUVEAUX**

La FPI a versé une première distribution aux détenteurs de parts d'un montant de 0,0061 \$ la part en février 2011. La FPI a payé des distributions mensuelles de 0,0051 \$ la part au cours des mois résiduels de l'exercice 2011 et de la première période de six mois de l'exercice 2012. La FPI a augmenté son taux de distributions mensuelles à 0,005334 \$ la part de fiducie au mois d'avril 2012 et pour les distributions ultérieures.

Le 21 septembre 2011, la FPI a complété l'acquisition d'un immeuble de bureaux à vocation médicale d'une superficie de 24 000 pieds carrés à Midland, en Ontario, moyennant une contrepartie de 5 200 000 \$.

Le 6 décembre 2011, la FPI a fait l'acquisition d'un immeuble de bureaux à vocation médicale d'une superficie de 21 000 pieds carrés à Orillia, en Ontario, d'un coût d'achat total de 7 092 827 \$, ce qui inclut un montant de 142 827 \$ en frais d'acquisition de Thornley Holdings Limited, une partie liée (se reporter à la rubrique Parties liées). L'immeuble d'Orillia est assujéti à un bail principal couvrant une superficie de 4 000 pieds carrés et un terrain de stationnement sur une période de trois ans. Le bail principal est fourni par le vendeur, Thornley Holdings Limited. À titre de condition pour fournir le bail principal, CMD, une partie liée de la FPI, et Thornley Holdings Limited, devront rester le gestionnaire de l'immeuble d'Orillia, et ce, jusqu'à la date la plus rapprochée de l'échéance du bail principal ou le 6 décembre 2014.

Le 6 janvier 2012, la FPI a fait l'acquisition d'un portefeuille composé de trois immeubles de bureaux à vocation médicale situés à Lindsay, Hamilton et St. Thomas, Ontario (le « Portefeuille Sunder »). La transaction a été traitée comme une acquisition d'actifs. Le portefeuille Sunder a été acquis pour un montant d'environ 10,6 millions de dollars. Un montant d'environ 7,8 millions de dollars du prix d'achat était composé du regroupement d'un prêt hypothécaire pris en charge sur le portefeuille Sunder et d'un financement hypothécaire accordé au vendeur portant un taux d'intérêt moyen combiné de 4,09 %. Le solde du prix d'achat a été financé au moyen de ressources existantes.

Le 5 mars 2012, la FPI a refinancé son immeuble d'Orillia pour un montant brut de 4 300 000 \$, qui a généré des produits nets de 843 000 \$. Le refinancement a raccourci la période d'échéance à juillet 2016 tandis que le taux d'intérêt est resté inchangé à 4,19 %.

Le 12 mars 2012, la FPI a annoncé une émission de droits pour l'acquisition jusqu'à 3 880 212 parts de la FPI auprès des détenteurs de parts le 30 mars 2012 à un prix de 1,15 \$ la part (l'« Émission de droits »). Les droits expiraient le 24 avril 2012, et les investisseurs ont souscrit à 3 880 212 parts moyennant un produit brut de 4 462 244 \$.

Le 1<sup>er</sup> mai 2012, la FPI a conclu l'acquisition d'un immeuble de bureaux à vocation médicale d'une superficie de 25 000 pieds carrés situé à Port Hope, Ontario, moyennant une contrepartie d'environ 7,5 millions de dollars, assujéti aux ajustements de clôture habituels. Les locataires de l'immeuble sont des praticiens du secteur médical, une pharmacie, un laboratoire et une clinique de radiologie. L'immeuble est entièrement occupé.

## Acquisition de NWVP

Le 16 avril 2012, la FPI a annoncé qu'elle avait conclu une convention de soutien (la « Convention de soutien ») avec Northwest Value Partners Inc. (« NWVP ») en vertu de laquelle NWVP offrait d'acheter toutes les parts à un prix de 2,05 \$ la part (l'« Offre de NWVP ») par le biais d'une offre d'achat. L'offre de NWVP était assujettie à un certain nombre de conditions, notamment l'acceptation de l'Offre de NWVP par les détenteurs d'au moins 66 2/3 % des parts émises et en circulation. En outre, dans le cadre de l'offre de NWVP, tous les immeubles existants de la FPI seront vendus à NorthWest Healthcare Properties Real Estate Investment Trust (« NWHP REIT ») moyennant une contrepartie de 87,3 millions de dollars. Cette vente est sur le point de se conclure selon des modalités financières équivalentes (pour la FPI) aux modalités offertes (aux détenteurs de parts) en vertu de l'offre de NWVP. Se reporter à la rubrique « Vente du portefeuille existant ». À l'unanimité, les fiduciaires de la FPI se sont décidés à recommander aux détenteurs de parts d'accepter l'offre de NWVP et d'appuyer la vente des immeubles existants de la FPI.

En raison de l'émission de toutes les parts disponibles en vertu du placement décrit ci-dessous, l'offre de NWVP a été ajustée en passant de 2,05 \$ la part à 1,87 \$ la part. La circulaire d'offre d'achat de NWVP et la circulaire des fiduciaires de la FPI ont été envoyées aux détenteurs de parts le 27 avril 2012 et 20 avril 2012, respectivement.

Le 11 juin 2012, après la prolongation de la première date d'expiration de l'offre de NWVP, 18 481 046 parts ont été cédées à NWVP, ce qui représente environ 91 % des parts en circulation et environ 68 % des parts entièrement diluées. Comme il en a été fait mention dans la circulaire d'offre d'achat expédiée dans le cadre de l'offre de NWVP et pour s'assurer que la FPI continue de respecter les exigences d'inscription à la bourse TSX-V, NWVP a vendu 1 321 000 parts émises en vertu de l'offre de NWVP. Après la reprise et le paiement des parts résiduelles par NWVP Acquisition L.P. (une filiale en propriété exclusive de NWVP), et ce, en date de ce rapport de gestion, NWVP détient indirectement 16 641 046 parts, ce qui représente environ 82 % de toutes les parts en circulation (environ 61 % de toutes les parts en circulation sur une base entièrement diluée) (l'« acquisition de NWVP »).

## Vente du portefeuille existant

Dans le cadre de l'acquisition de NWVP, la FPI a accepté de vendre le portefeuille existant à NWHP REIT par le biais de deux transactions distinctes. Se reporter à la rubrique Événements postérieurs à la date du bilan ci-dessous.

### *Événements postérieurs à la date du bilan*

- (a) Le 23 octobre 2012, la FPI a déclaré une distribution de 0,005334 \$ par part de fiducie aux détenteurs de parts en date du 31 octobre 2012 et payable le 15 novembre 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 détenteurs de parts en date 30 novembre 2012 et payable le 15 décembre 2012. Cette distribution tient compte de la distribution mensuelle de 0,01333 \$ la part plus un ajustement additionnel unique de 0,012080 \$, pour donner effet au changement

du taux de distribution à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2012. Cette distribution tient compte du changement annoncé préalablement, en ce qui concerne le taux de distribution annuel, de 0,16 \$ la part par an, et ce, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2012.

- b) Le 2 novembre 2012, la FPI a été renommée NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust (symbole MOB.UN), pour tenir compte de la nouvelle orientation stratégique de la FPI.
- c) Le 14 novembre 2012, avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> octobre 2012, la FPI a conclu la vente de l'immeuble de Port Hope à NWHP REIT. Le prix d'achat était de 7 875 000 \$ (sujet aux ajustements habituels) et a été couvert par la prise en charge d'une hypothèque de 4 979 000 \$ et le paiement du solde en trésorerie au montant de 2 896 000 \$. La transaction est assujettie aux ajustements habituels à la clôture permettant de finaliser le prix d'achat, ce qui devrait être fait dans les 90 jours suivant la clôture de la transaction.
- d) Le 16 novembre 2012, avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> octobre 2012, la FPI a conclu la vente du reste du portefeuille existant à NWHP REIT. Le prix d'achat était de 79 620 000 \$ (sujet aux ajustements habituels), incluant des coûts et a été couvert par la prise en charge d'une hypothèque de 43 316 000 \$, un billet à ordre de 30 000 000 \$ (le « billet à ordre ») et le paiement du solde en trésorerie au montant de 6 304 000 \$. La transaction est assujettie aux ajustements habituels permettant de finaliser le prix d'achat, ce qui devrait être fait dans les 90 jours suivant la clôture de la transaction. Le billet à ordre est payable à vue, devrait être remboursé d'ici le 31 janvier 2013 et porte intérêt au taux de 8 % par an. Le billet à ordre est payable par une société affiliée de NWHP REIT et il est cessible. La FPI a été informée des obligations de NWHP REIT en vertu du billet à ordre peut être cédé par NWHP REIT à une société affiliée de NWVP pour régler d'autres obligations contractées par NWVP envers NWHP REIT. Dans l'éventualité d'une telle cession, NWHP REIT n'aurait d'autres obligations envers la FPI en vertu du billet à ordre.
- e) Le 16 novembre 2012, avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> octobre 2012, la FPI a acquis auprès de NWVP, indirectement et par étape, des immeubles de bureaux à vocation médicale à Berlin et en Bavière du Nord, Allemagne (le « portefeuille MOB allemand »); le Sabará Children's Hospital à São Paulo, Brésil (« Sabará Children's Hospital »); une participation d'environ 20 % dans Vital Healthcare Property Trust (« Vital »), un fonds de placement immobilier à vocation médicale à Auckland, Nouvelle-Zélande qui est inscrite à la bourse de Nouvelle-Zélande, ainsi qu'une participation aux frais de gestion et certains droits relativement à Vital (la « participation »); et la plateforme immobilière à vocation médicale internationale NorthWest (la « plateforme NWI » avec le portefeuille MOB allemand, Sabará Children's Hospital, et la participation Vital, les « Actifs internationaux »).
- f) L'acquisition évalue les actifs internationaux à un prix d'achat brut de 170 364 013 \$, et après la prise en charge d'une dette évaluée à 47 275 698 \$, ce qui implique un prix d'achat net de 123 088 315 \$. Le prix d'achat doit être ajusté pour tenir compte de la dette réelle prise en charge qui diffère de la dette prise en charge estimée de 47 275 698 \$.

La contrepartie pour les actifs internationaux consistait en 9 878 165 parts de fiducie de la FPI et de 55 944 444 parts de société en commandite de catégorie B. La contrepartie a une valeur attribuée de 1,87 \$ la part de fiducie et de 1,87 \$ la part de catégorie B pour une valeur totale de 123 088 279 \$.

L'endettement total pris en charge aux montants contractuels s'élevait à 76 278 666 \$.

Le prix d'achat doit être ajusté dans la mesure où le fonds de roulement (défini comme encaisse, débiteurs et frais payés d'avance moins les créditeurs) pour le portefeuille allemand MOB et celui de Sabará Children's Hospital est supérieur ou inférieur à néant.

Le prix d'achat doit également être ajusté pour tenir compte du nombre réel de parts transférées de Vital, moins le montant de tous les passifs associés à ces parts.

- g) Le 16 novembre 2012, à la lumière de l'acquisition des actifs internationaux, la FPI et ses sociétés affiliées ont conclu une série de conventions avec les sociétés de NWVP, en vertu desquelles ces sociétés affiliées agiraient au titre de gestionnaire immobilier, gestionnaire d'actif et promoteur pour la FPI en ce qui concerne les actifs internationaux.
- h) Le 16 novembre, à la lumière de l'acquisition des actifs internationaux, la FPI a conclu une convention d'option d'achat et de vente avec NWVP en ce qui a trait aux parts et/ou titres négociables en parts de fiducie de NWHP REIT (les « Parts de l'option ») détenus par NWVP, et ce à concurrence de 12 500 000 parts de l'option. Les droits d'option d'achat et de vente expirent 24 mois après la clôture s'ils ne sont pas exercés.
- (i) Le 26 novembre 2012, la FPI a déposé un prospectus simplifié provisoire dans le cadre de l'offre de parts de la FPI.
- j) Le 27 novembre 2012, la FPI a clos le refinancement de quatre immeubles MOB allemands sur cinq. La FPI a conclu un nouveau prêt hypothécaire de 22 229 000 \$ (17 300 000 €), pour une durée de cinq ans venant à échéance en novembre 2017, portant un taux d'intérêt fixe de 2,50 % par an et une période d'amortissement de 40 ans. Les produits découlant de cette hypothèque, ainsi que le montant en trésorerie de 1 417 278 \$ (1 103 025 €), ont été utilisés pour rembourser le financement hypothécaire existant. En même temps, la FPI a fait un paiement de 386 250 \$ (300 000 €) sur sa ligne de crédit contractée auprès du prêteur d'origine.

## *Perspectives*

Dans le cadre de l'acquisition de NWVP, la FPI a accepté de vendre le portefeuille existant à NWHP REIT par le biais de deux transactions distinctes. Se reporter à la rubrique « Vente du portefeuille existant » pour obtenir des renseignements sur les transactions.

La direction de la FPI croit que les marchés internationaux offrent des possibilités intéressantes d'acquisitions futures dans le secteur immobilier à vocation médicale pour la FPI. Pour sélectionner les marchés internationaux prometteurs, la FPI identifie des caractéristiques clés des marchés qui correspondent à celles utilisées au Canada, plus particulièrement :

- données démographiques : population vieillissante, augmentation de l'espérance de vie et besoins en soins de la santé;
- données économiques : croissance et stabilité économique des marchés choisis, stabilité et/ou hausse du produit national brut (PNB) par habitant et augmentation des dépenses en soins de santé en pourcentage du PNB;
- Tendances des secteurs de l'immobilier et des soins de santé : fragmentation des marchés de l'immobilier à vocation médicale, exploitants en soins de santé axés sur leurs activités de base, demande de nouvelles infrastructures et augmentation de la demande pour des services de soins de santé du secteur public et privé.

Au 30 septembre 2012, la FPI ne comptait pas d'immeubles sur le marché international.

Avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> octobre 2012, la FPI s'est repositionnée avec un portefeuille d'actifs internationaux situés en Australie, au Brésil et en Allemagne. La direction continue d'explorer les occasions d'acquisitions immobilières internationales pour la FPI.

## PARTIE IV – RÉSULTATS D'EXPLOITATION

La FPI a conclu une convention le 19 juin 2012 par le biais de laquelle elle vend l'ensemble de ses immeubles de placement dans le cadre de l'acquisition de NWVP qui est décrite plus haut. Par conséquent, la FPI a classé ses immeubles de placement et ses actifs, passifs et résultats d'exploitation connexes comme activités abandonnées.

### RÉSULTAT NET

Le tableau suivant présente un résumé des informations financières choisies pour les états des résultats consolidés des périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012 et le 30 septembre 2011.

	Période de trois mois terminée le		Période de neuf mois terminée le	
	30 Septembre 2012	30 septembre 2011	30 septembre 2012	30 septembre 2011
	(non audité)	(non audité)	(non audité)	(non audité)
Autres produits				
intérêt et autres produits	1204 \$	5 787 \$	6 512 \$	7 711 \$
Charges				
Frais généraux et administratifs	177 824	253 498	953 193	1 068 519
Coûts de transaction	64 027	-	323 231	-
Coûts de financement	22 420	7 774	79 463	31 071
	<u>264 276</u>	<u>261 272</u>	<u>1 355 887</u>	<u>1 099 590</u>
Perte avant les éléments suivants	(263 072)	(255 485)	(1 349 375)	(1 091 879)
Autres gains (pertes) de juste valeur	<u>415 647</u>	<u>1 688 534</u>	<u>(219 976)</u>	<u>4 705 716</u>
Résultat net provenant des activités poursuivies	152 575	1 433 049	(1 569 976)	3 613 837
Résultat net provenant des activités abandonnées	<u>804 129</u>	<u>1 096 319</u>	<u>6 354 291</u>	<u>5 665 608</u>
Résultat net et résultat global	<u>956 704 \$</u>	<u>2 529 368 \$</u>	<u>4 784 940 \$</u>	<u>9 279 445 \$</u>

#### *Intérêts et autres revenus*

Les intérêts et les autres revenus représentent principalement les revenus d'intérêt gagnés sur les soldes en trésorerie.

#### *Frais généraux et administratifs*

Les frais généraux et administratifs ont diminué de 75 669 \$ pour la période de trois mois terminée le 30 septembre 2012 et pour atteindre 177 829 \$ contre 253 498 \$ au cours de la période correspondante de 2011. Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2012, les frais généraux et administratifs ont diminué de 115 326 \$ pour passer à 953 193 \$ par rapport à 1 068 519 \$ au cours de la période précédente. La diminution découle principalement de la rémunération incitative de la direction et des honoraires professionnels couvrant la conversion en fiducie de placement immobilier payée dans la période précédente.

### ***Coûts de transaction***

La FPI a encouru des honoraires professionnels et d'autres coûts de Néant \$ et 71 213 \$ pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012 (Néant \$ et Néant \$ – 30 septembre 2011) dans le cadre de l'évaluation de la FPI d'acquisitions potentielles d'immeubles de placement qui ont été abandonnées.

La FPI a encouru un montant de 3 487 991 \$ pour des paiements de résiliation, des honoraires professionnels et d'autres coûts relativement à la considération de la FPI pour d'autres stratégies, l'évaluation et la négociation des opérations stratégiques proposées avec NorthWest (l'« opération stratégique », se reporter également à la rubrique « Événements postérieurs à la date du bilan »). En vertu de la Convention d'acquisition du portefeuille en ce qui a trait à la vente du portefeuille existant, la FPI a reçu un montant de 3 375 000 \$ pour rembourser les coûts de transaction encourus par la FPI. Après avoir comptabilisé l'avantage lié à ce remboursement, la FPI a encouru des coûts de transaction non remboursables de 64 027 \$ pour la période de trois mois terminée le 30 septembre 2012 (Néant \$ – septembre 2011) et 252 018 \$ pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2012 (Néant \$ – septembre 2011).

### ***Frais de financement***

En vertu des normes IFRS, les distributions de part de société en commandite de catégorie B sont traitées comme des frais de financement. Les parts de société en commandite de catégorie B reçoivent des distributions sur une base par part équivalentes aux distributions par part déclarées de la FPI. Au cours des périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012, la FPI a effectué des distributions de Néant \$ et de 13 670 \$ respectivement sur les parts de société en commandite de catégorie B et de 7 774 \$ et 31 071 \$ respectivement pour les périodes correspondantes se terminant le 30 septembre 2011.

Les frais de financement sont inclus dans les frais de financement différés encourus pour conclure le financement de l'hypothèque et des capitaux propres. Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012, l'amortissement des frais de financement différés s'établissait à 15 284 \$ et 54 961 \$, respectivement. Pour les périodes de trois mois et de six mois terminées le 30 septembre 2011, l'amortissement des frais de financement différés s'établissait à Néant \$.

Les frais de financement encourus au titre des intérêts sur les billets à ordre sont également inclus dans les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012 et s'élèvent à 7 136 \$ et 10 832 \$ respectivement. Pour les périodes de trois mois et de six mois terminées le 30 septembre 2011, la charge d'intérêt encourue sur les billets à ordre s'établissait à Néant \$.

### ***Autres gains (pertes) liés à la juste valeur***

D'autres gains et pertes liés à la juste valeur sont inclus dans les gains et les pertes sur la juste valeur des options du régime incitatif d'achat de parts, des parts de société en commandite de catégorie B et du passif lié au régime d'achat de parts différées.

Le total des autres gains (pertes) liés à la juste valeur pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012 s'élevait à 415 647 \$ et (219 976) \$ respectivement. Le total des autres gains liés à la juste valeur pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011 s'élevait à 1 688 534 \$ et 4 705 716 \$ respectivement.

D'autres gains liés à la juste valeur ont été sérieusement affectés par la fluctuation du prix des parts de la FPI. Le cours des parts de la FPI a augmenté passant de 1,45 \$ la part au 31 décembre 2011 à 1,46 \$ la part au 31 mars 2012. Le cours des parts de la FPI a ultérieurement augmenté passant à 1,84 \$ au 30 juin 2012 et 2,00 \$ au 30 septembre 2012. Le cours des parts de la FPI a diminué passant de 2,00 \$ la part au 31 décembre 2010 à 1,89 \$ la part au 31 mars 2011, 1,60 \$ la part au 30 juin 2011 et 1,35 \$ la part au 30 septembre 2011.

#### *Options incitatives d'achat de parts*

En vertu des IFRS, les options du régime incitatif d'achat de parts sont comptabilisées à la juste valeur qui est estimée à l'aide du modèle d'évaluation des options Black et Scholes. La valeur des options du régime incitatif d'achat de parts pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012 a diminué de Néant \$ et 108 099 \$ respectivement. Cela prenait en compte la fluctuation du cours des parts de la FPI pendant la période. Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011, la valeur des options liées au régime incitatif d'achat de parts a diminué de 35 865 \$ et 98 983 \$ respectivement. Cela découle principalement du déclin du cours des parts de la FPI pendant la période.

Le 31 mai 2012, toutes les options du régime incitatif d'achat de parts ont été annulées moyennant une contrepartie de Néant \$ en vertu des modalités de la Convention de soutien dans le cadre de l'acquisition de NWVP. Par conséquent, la valeur des options du régime incitatif d'achat de parts a été réduite à Néant \$.

#### *Passif lié aux bons de souscription*

En vertu des IFRS, le passif lié aux bons de souscription est comptabilisé à la juste valeur qui est estimée à l'aide du modèle d'évaluation des options Black et Scholes. Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012, la valeur des bons de souscription a diminué de 415 647 \$ et de 129 521 \$, respectivement, ce qui a engendré un gain lié à la juste valeur. La valeur du passif a diminué principalement en raison de la date d'expiration imminente des bons de souscription. Celle-ci a été réduite par une augmentation du prix par part de la FPI au cours du deuxième trimestre 2012. Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011, la valeur des bons de souscription a diminué de 1 451 949 \$ et de 4 162 125 \$, respectivement, ce qui a engendré un gain lié à la juste valeur. La baisse de la valeur était principalement due au déclin du prix par part de la FPI pendant la période.

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

En vertu des IFRS, les parts de société en commandite de catégorie B étaient comptabilisées à la juste valeur. La valeur des parts de société en commandite de catégorie B reflète le cours des parts inscrites à la bourse de la FPI. Au cours des périodes de trois mois et de neuf mois



terminées le 30 septembre 2012, la valeur du passif lié aux parts de société en commandite de catégorie B a diminué de Néant \$ et de 278 260 \$, ce qui tient compte de l'augmentation du cours des parts cotées de la FPI pendant la période. Au cours des périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011, la valeur du passif lié aux parts de société en commandite de catégorie B a diminué de 165 625 \$ et de 430 625 \$ respectivement, ce qui tient compte de la diminution du cours des parts cotées de la FPI pendant la période.

Dans le cadre de l'acquisition de NWVP décrite au préalable, les 662 500 parts de société en commandite de catégorie B ont été converties en parts de la FPI pour une valeur de 1 238 875 \$, et ont été cédées dans le cadre de l'offre de NWVP, ce qui a laissé une valeur de Néant pour les parts de société en commandite de catégorie B en circulation au 30 septembre 2012.

#### *Parts émises en vertu du régime d'achat de parts différées*

En vertu des IFRS, les parts liées au régime d'achat de parts différées étaient comptabilisées à la juste valeur. La valeur des parts du régime d'achat de parts différées reflète le cours des parts inscrites à la bourse de la FPI.

La FPI a émis Néant parts liées au régime d'achat de parts différées au cours de la période de trois mois terminée le 30 septembre 2012 et 619 749 parts liées au régime d'achat de parts différées au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2012. La FPI a émis 23 436 parts liées au régime d'achat de parts différées au cours de la période de trois mois terminée le 30 septembre 2011 et 173 191 parts liées au régime d'achat de parts différées au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2011. Le 31 mai 2012, toutes les parts liées au régime d'achat de parts différées ont été converties en parts de la FPI et cédées dans le cadre de l'offre de NWVP. Au 30 septembre 2012, il y avait Néant parts liées au régime d'achat de parts différées en circulation.

La juste valeur des parts en circulation liées au régime d'achat de parts différées a augmenté de Néant \$ et 179 346 \$, respectivement, pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012, ce qui tient compte de la hausse du cours des parts cotées de la FPI. Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011, la juste valeur a diminué de 35 095 \$ et 13 983 \$ respectivement. L'augmentation de la juste valeur tient compte de la fluctuation du cours des parts cotées de la FPI depuis la date d'attribution.

#### *Résultat lié aux activités abandonnées*

Le résultat lié aux activités abandonnées s'élevait à 804 129 \$ et 6 354 291 \$, respectivement, pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012, et à 1 096 319 \$ et 5 665 608 \$, respectivement, pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011. La FPI a comptabilisé des gains de juste valeur sur les périodes respectives à mesure que les taux de capitalisation continuaient de chuter. Le résultat avant gains de juste valeur a augmenté au cours des deux périodes de 2012 par rapport à 2011 à mesure que la FPI faisait l'acquisition de six immeubles supplémentaires pendant la période s'étalant de septembre 2011 à mai 2012.

## ACTIVITÉS ABANDONNÉES – RÉSULTATS D'EXPLOITATION

La FPI détenait six immeubles au cours de la première période de six mois de l'exercice 2011. La FPI a ultérieurement acquis deux autres immeubles au cours du troisième et quatrième trimestre 2011, trois immeubles pendant le premier trimestre 2012 et un autre immeuble au cours du deuxième trimestre 2012. Par conséquent, les résultats liés aux activités abandonnées tiennent compte des résultats des onze immeubles pour la période de cinq mois et des douze propriétés pour la période de quatre mois, ce alors que les résultats de 2011 tiennent compte de six immeubles.

	Période de trois mois terminée le		Période de neuf mois terminée le	
	30 Septembre 2012	30 septembre 2011	30 septembre 2012	30 septembre 2011
	(non audité)	(non audité)	(non audité)	(non audité)
Résultat d'exploitation net				
Revenu provenant d'immeubles générateurs de revenus	2 399 028 \$	1 429 120 \$	7 011 675 \$	4 322 748 \$
Frais d'exploitation liés à la propriété	992 020	625 709	2 859 625	1 821 345
	1 407 008	803 411	4 152 050	2 501 403
Charges				
Charges d'intérêts liées aux prêts hypothécaires et emprunts	569 348	305 385	1 640 527	801 596
Résultat net avant les éléments suivants	(263 072)	(255 485)	(1 349 375)	(1 091 879)
Gain (perte) de juste valeur sur les immeubles de placement	804 129	1 096 319	6 354 291	5 665 608
Résultats nets découlant des activités	956 704 \$	2 529 368 \$	4 784 940 \$	9 279 445 \$

### *Résultat net d'exploitation*

Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012, le résultat net d'exploitation s'élevait à 1 407 008 \$ et 4 152 050 \$, respectivement. Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011, l'augmentation de 603 597 \$ et 1 650 647 \$ respectivement par rapport aux périodes correspondantes de 2011 était principalement due aux six immeubles acquis entre le troisième trimestre 2011 et le deuxième trimestre 2012.

### *Emprunts hypothécaires et frais d'intérêts sur les prêts*

La plupart (78 %) de l'endettement à long terme de la FPI est à taux fixes. Les taux d'intérêt fixes de la FPI sur les hypothèques et les prêts avaient un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,77 % au 30 septembre 2012.

La FPI avait deux hypothèques à taux d'intérêt fixes au taux préférentiel plus 200 points de base.

Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012, la charge d'intérêt sur les hypothèques et les prêts s'élevait à 569 348 \$ et 1 640 527 \$, respectivement. Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011, l'augmentation de 263 963 \$ et 838 931 \$ respectivement par rapport aux périodes correspondantes de 2011 était principalement due aux six immeubles acquis entre le troisième trimestre 2011 et le deuxième trimestre 2012.

### ***Gains (pertes) de juste valeur liés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente***

En vertu des IFRS, la FPI a choisi la méthode de juste valeur pour comptabiliser tous ses immeubles de placement. Selon la méthode de la juste valeur, les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur au bilan consolidé. Les immeubles ne sont pas dépréciés et les variations de la juste valeur des immeubles sont comptabilisées aux résultats dans la période au cours de laquelle elles se produisent. Les revenus locatifs sont comptabilisés selon la méthode linéaire sur la durée du bail. La juste valeur des immeubles de placement est augmentée (réduite) du montant de l'amortissement linéaire (à recevoir).

Pour la période de trois mois terminée le 30 septembre 2012, la FPI a comptabilisé une perte de juste valeur de 33 531 \$ sur la juste valeur des immeubles de placement. La juste valeur a été ajustée de 11 796 \$ pour tenir compte de l'amortissement des loyers constants. La juste valeur tient compte du prix d'achat de la convention d'acquisition du portefeuille.

Pendant la période de trois mois terminée le 30 septembre 2011, la juste valeur des immeubles de placement de la FPI a augmenté de 598 293 \$. Cela reflétait un gain sur la réévaluation des immeubles de placement de 600 000 \$ qui découlait d'un déclin des taux de capitalisation à compter de décembre 2010. Ce gain a été réduit de 1 709 \$ en raison du loyer constant de la période.

Pendant la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2012, la FPI a comptabilisé un gain de juste valeur de 3 842 769 \$ sur la réévaluation des immeubles de placement. Ce gain a été augmenté de 36 493 \$ en raison du loyer constant du trimestre. La juste valeur tient compte du prix d'achat de la convention d'acquisition du portefeuille.

Pendant la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2011, la juste valeur des immeubles de placement de la FPI a augmenté de 3 965 801 \$. Cela reflétait un gain sur la réévaluation des immeubles de placement de 4 123 681 \$ qui découlait d'un déclin des taux de capitalisation à compter de décembre 2010. Ce gain a été réduit de 157 880 \$ en raison du loyer constant de la période.

## ACTIVITÉS ABANDONNÉES – RÉSULTATS D'EXPLOITATION NETS

La FPI détenait six immeubles au cours de la première période de six mois de l'exercice 2011. La FPI a ultérieurement acquis deux autres immeubles au cours du troisième et quatrième trimestre 2011, trois immeubles pendant le premier trimestre 2012 et un autre immeuble au cours du deuxième trimestre 2012. Par conséquent, les résultats liés aux activités abandonnées de 2012 tiennent compte des résultats des onze immeubles pour la période de cinq mois et des douze propriétés pour la période de quatre mois, ce alors que les résultats de 2011 tiennent compte de six immeubles.

(non audité)	<b>Période de trois mois terminée le 30 Septembre 2012</b>	<b>Période de trois mois terminée le 30 septembre 2011</b>	<b>Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2012</b>	<b>Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2011</b>
<b>Revenu tiré des immeubles de placement</b>				
Loyer de base	1 200 564 \$	714 288 \$	3 416 978 \$	2 185 707 \$
Recouvrements des frais d'exploitation	865 972	2 593 017	865 972	1 573 478
Coûts non recouvrables	332 492	199 606	1 001 680	563 563
Stationnement et autres produits	<u>2 399 028</u>	<u>1 429 120</u>	<u>7 011 675</u>	<u>4 322 748</u>
<b>Frais d'exploitation liés aux immeubles</b>				
Frais d'exploitation recouvrables	653,303 \$	426 719	1 919 806	1 210 629 \$
Impôt fonciers	310 153	164 721	848 445	459 066
Coûts non recouvrables	28 564	34 269	91 374	151 650
	<u>992 020</u>	<u>625 709</u>	<u>2 859 625</u>	<u>1 821 345</u>

### *Revenu tiré des immeubles de placement détenus en vue de la vente*

#### *Loyer de base*

Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012, les loyers de base s'élevaient à 1 200 564 \$ et 3 416 978 \$, respectivement. Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011, cela se compare à 714 288 \$ et 2 185 707 \$ respectivement. L'augmentation des loyers constants 2012 reflète les six autres immeubles acquis entre le troisième trimestre 2011 et le deuxième trimestre 2012.

#### *Recouvrements liés aux coûts d'exploitation*

Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012, les recouvrements liés aux coûts d'exploitation s'élevaient à 865 972 \$ et 2 593 017 \$ p comparativement à 515 226 \$ et 1 573 478 \$ pour les périodes respectives de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011. Les augmentations reflètent les six autres immeubles acquis entre le troisième trimestre 2011 et le deuxième trimestre 2012. Virtuellement, tous les contrats de location de la FPI sont nets, ce qui permet un recouvrement de la plupart des coûts d'exploitation. La FPI a recouvré une partie importante de ses coûts d'exploitation recouvrables en raison des taux d'occupation de 94 %.

### *Stationnement et autres revenus*

Le stationnement et autres revenus représente les revenus provenant de l'exploitation de terrains de stationnement. Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012, le stationnement et autres revenus a augmenté à 332 492 \$ et 1 001 680 \$ respectivement, comparativement à 199 606 \$ et 563 563 \$ pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011. L'augmentation du stationnement et autres revenus 2012 reflète les six autres immeubles acquis entre le troisième trimestre 2011 et le deuxième trimestre 2012. En outre, les taux de stationnement ont été ajustés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 dans deux immeubles de la FPI. La FPI continue de chercher à accroître ses revenus liés au stationnement sur les immeubles, nouveaux et existants, en ajustant les taux de stationnement en fonction du marché.

### ***Frais d'exploitation liés à la propriété***

#### *Frais d'exploitation recouvrables*

Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012, les frais d'exploitation recouvrables s'élevaient à 653 303 \$ et 1 919 806 \$, respectivement, et à 426 719 \$ et 1 210 629 \$, respectivement, pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011. L'augmentation des frais d'exploitation recouvrables reflète les six autres immeubles acquis entre le troisième trimestre 2011 et le deuxième trimestre 2012.

#### *Impôt foncier*

Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012, les impôts fonciers s'élevaient à 310 153 \$ et 848 445 \$ comparativement à 164 721 \$ et 459 066 \$ pour les périodes respectives de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011. L'augmentation reflète les six autres immeubles acquis entre le troisième trimestre 2011 et le deuxième trimestre 2012.

#### *Frais d'exploitation non recouvrables*

Les frais d'exploitation non recouvrables découlent essentiellement des coûts associés à l'exploitation de terrains de stationnement. Le déclin reflète la conversion des terrains de stationnement à mécanisme automatique et les réparations d'équipement au cours des périodes précédentes.

**ACTIVITÉS ABANDONNÉES – RÉSULTATS D'EXPLOITATION NETS « IMMEUBLES COMPARABLES »**

Les immeubles comparables sont définis comme tous les immeubles détenus par la FPI depuis le 31 décembre 2010 et ne tiennent pas compte de l'incidence du rendement des acquisitions ou des dispositions conclues après le 31 décembre 2010. Par conséquent, le résultat net d'exploitation lié aux immeubles comparables tient compte des six immeubles détenus pendant les périodes équivalentes de 2012 et 2011.

<b>« Immeubles comparables »</b>	<b>Période de trois mois terminée le</b>	<b>Période de trois mois terminée le</b>	<b>Période de neuf mois terminée le</b>	<b>Période de neuf mois terminée le</b>
<b>Résultat net d'exploitation (non audité)</b>	<b>30 Septembre 2012</b>	<b>30 septembre 2011</b>	<b>30 septembre 2012</b>	<b>30 septembre 2011</b>
<b>Revenu tiré des immeubles de placement</b>				
Loyer de base	679 794 \$	714 288 \$	2 055 519 \$	2 185 707 \$
Recouvrements des frais d'exploitation	484 966	515 226	1 489 878	1 573 478
Stationnement et autres produits	215 914	199 606	706 119	563 563
	1 380 674	1 429 120	4 251 516	4 322 748
<b>Frais d'exploitation liés aux immeubles</b>				
Frais d'exploitation recouvrables	356 443	426 719	1 125 750	1 210 629 \$
Impôt foncier	166 348	164 721	468 731	459 066
Coûts non recouvrables	24 449	34 269	81 106	151 650
	547 240	625 709	1 675 587	1 821 345
<b>Résultat net d'exploitation</b>	<b>833 434 \$</b>	<b>803 411 \$</b>	<b>2 575 929 \$</b>	<b>2 501 403 \$</b>

Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012, le résultat net d'exploitation lié aux immeubles de placement détenus en vue de la vente a augmenté de 30 023 \$ et 74 526 \$, par rapport aux périodes correspondantes de 2011 sur la base des immeubles comparables. Les reculs de recouvrements des loyers constants et de frais d'exploitation sont liés à la perte d'un locataire et les augmentations des frais d'exploitation ont été atténuées par une hausse des revenus de stationnement et une diminution des coûts non recouvrables.

Les loyers constants et les recouvrements de frais d'exploitation ont chuté pendant les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012 comparativement aux périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011. Cela tient compte de la perte à la fin du quatrième trimestre 2011 du laboratoire situé dans l'immeuble Welland. Cette diminution de revenu a été partiellement atténuée par l'augmentation des revenus liés aux espaces de stationnement, et tient compte des augmentations des tarifs de stationnement qui sont entrées en vigueur au premier trimestre 2012.

Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012, les frais d'exploitation recouvrables étaient inférieurs à ceux des périodes correspondantes de 2011, cela principalement en raison d'une baisse des coûts de déneigement et de réparation.

## PERFORMANCE TRIMESTRIELLE

Le tableau ci-dessous présente un résumé des résultats intermédiaires pour les huit derniers trimestres.

Performance Trimestrielle	T3-2012	T2-2012	T1-2012	T4-2011	T3-2011	T2-2011	T1-2011
<b>Résultat net</b>	956 704	2 290 406	1 537 830	60 314	2 529 368	1 990 600	4 759 477
<b>Activités poursuivies- Résultat net</b>	152 575	(1 272 963)	(448 963)	(666 648)	1 433 049	1 487 795	692 993
<b>Activités abandonnées :</b>							
Résultat net	804 129	3 563 369	1 986 793	726 962	1 096 319	502 805	4 066 484
Résultat net d'exploitation							
Revenu provenant des immeubles de placement	2 399 028	2 381 889	2 230 758	1 697 012	1 429 120	1 418 613	1 475 015
Frais d'exploitation liés à la propriété	992 020	928 820	938 785	704 531	625 709	584 236	611 400
	1 407 008	1 453 069	1 291 973	992 481	803 411	831 377	863 615
Flux de trésorerie (utilisés par) provenant des activités d'exploitation	495 296	(2 718 855)	579 834	504 522	224 915	(24 687)	(483 837)
FLE	574 588	759 959	(138 606)	(17 232)	250 315	98 580	290 104
Par part	0,0284	0,0408	(0,0089)	(0,0011)	0,0161	0,0064	0,0187
FLER	450 657	649 873	55 717	317 313	192 154	(61 289)	120 184
Par part	0,0223	0,0349	0,0036	0,0204	0,0124	(0,0039)	0,0077
Total des distributions <sup>(1)</sup>	323 546	319 183	237 469	237 469	237 469	237 469	238 132
Par part- de base et entièrement diluée	0,0160	0,0171	0,0153	0,0153	0,0153	0,0153	0,0153
Distributions en pourcentage du FLER (Ratio de distribution)	72 %	49 %	426 %	75 %	124 %	s.o.	198 %
Total de l'actif	88 473 236	88 517 393	75 705 892	63 709 964	56 733 443	53 043 001	49 438 980
Total des prêts hypothécaires à payer	48 163 959	47 571 759	42 689 621	32 398 102	25 687 323	22 612 479	18 659 422
<b>Autres données</b>							
Ratio dette à valeur comptable brute	54,40 %	53,70 %	56,40 %	50,90 %	45,30 %	42,60 %	37,70 %
Nombre d'immeubles	12	12	11	8	7	6	6
Superficie locative brute (pi. ca)	279 200	279 100	256 300	210 000	189 200	170 200	170 200
Taux d'occupation	94,00 %	95,00 %	96,00 %	96,30 %	96,30 %	96,80 %	96,00 %
Moyenne pondérée de parts en circulation	20 219 095	18 647 389	15 520 847	15 520 847	15 520 847	15 520 847	

(1) Inclut les distributions sur les parts société en commandite de classe B

### *Résultat net*

Le résultat net a été sérieusement influencé par les changements apportés aux justes valeurs des immeubles de placement détenus en vue de la vente au titre des activités abandonnées et d'autre ajustement de juste valeur. Les justes valeurs des immeubles de placement ont augmenté en raison du déclin des taux de capitalisation intervenu pendant l'exercice 2011 et jusqu'au deuxième trimestre de 2012. L'ajustement de la juste valeur du troisième trimestre 2012 reflète le maintien du prix d'achat du portefeuille existant convenu dans la convention d'acquisition d'immeubles. Les autres ajustements de la juste valeur sont associés aux différents passifs liés aux parts, qui ont baissé en raison de la chute du cours des parts de la FPI pendant l'exercice 2011, qui ont tous été éliminés, en raison de l'offre de NWVP pendant le deuxième trimestre.

Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2012, les frais non remboursables encourus dans el cadre de l'opération stratégique a eu une incidence négative de 252 018 \$ sur le résultat net.

### *Activités abandonnées - résultats d'exploitation nets*

Le résultat net d'exploitation lié aux activités abandonnées tenait compte de la variation saisonnière survenu du premier trimestre au quatrième trimestre 2011. Le revenu net d'exploitation du quatrième trimestre a augmenté par rapport à ceux des trimestres précédents, et ce, en raison de l'ajout de deux immeubles survenu le 26 septembre 2011 et le 6 décembre 2011. Le premier trimestre 2012 a profité de l'ajout le 6 janvier 2012 d'un portefeuille comptant trois immeubles. Le deuxième trimestre a vu l'ajout d'un autre immeuble intervenu le 1<sup>er</sup> mai 2012. La perte de certains locataires a eu une incidence sur le troisième trimestre 2012, mais a été atténuée par l'amélioration des revenus liés aux espaces de stationnement et aux coûts d'exploitation plus élevés.

### *Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation*



En 2011, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation sont passés d'un état d'insuffisance au premier trimestre à un état d'excédent au quatrième trimestre. Cela est la conséquence de l'augmentation du résultat avant les ajustements de la juste valeur ayant une incidence sur les immeubles nouvellement acquis pendant le troisième et le quatrième trimestre de 2011 qui comptaient un paiement important sur les passifs nets du premier trimestre 2011. Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ont poursuivies leur croissance au cours du premier trimestre 2012, ce qui reflète les acquisitions conclues depuis le premier trimestre 2012. Les frais d'opération stratégique encourus au premier trimestre 2012 ont eu une incidence négative sur les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation. Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation nettes (tant liés aux activités poursuivies qu'abandonnées) ont été négatifs au cours du deuxième trimestre 2012. Cela résultait pour la plus grande part des coûts d'opération stratégique encourus au cours du trimestre et qui seront remboursés lorsque la vente du portefeuille existant sera conclue. Au cours du troisième trimestre 2012, les flux de trésorerie (liés aux activités poursuivies et abandonnées) sont devenus positifs. Cela tenait compte des coûts liés à l'opération stratégique encourus au cours des deux premiers trimestres, des frais généraux et administratifs réduits en raison de la réduction en dotation du personnel et des avantages du trimestre entier consacré à l'acquisition de l'immeuble de Port Hope en mai 2012, ne se répéteraient pas.

## *FLER*

Le FLER et le FLER par part ont augmenté au cours de l'exercice 2011. Cela tenait compte de la baisse des frais généraux et administratifs, après ajustement de la charge de rémunération hors trésorerie fondée sur des parts et de l'incidence des augmentations progressives des loyers inscrites dans certains baux. Les immeubles acquis au cours du troisième trimestre et à la fin du quatrième trimestre ont eu une incidence positive sur le quatrième trimestre.

Le FLER et le FLER par part a reculé passant de 317 313 \$ ou 0,020 pour le quatrième trimestre 2011 à 55 717 \$ ou 0,004 \$ la part au cours du premier trimestre 2012. Après ajustement de l'incidence des coûts liés à l'opération stratégique de 187 991 \$, le FLER révisé se serait établi à 243 708 \$ ou 0,016 \$ la part au cours du premier trimestre 2012. L'amélioration du FLER révisé du premier trimestre 2012 par rapport à celui du quatrième trimestre 2011 est attribuable à l'ajout d'un immeuble en décembre 2011 et trois immeubles en le 6 janvier 2012.

Le FLER a augmenté pour s'établir à 649 873 \$ ou 0,0349 \$ la part au cours du deuxième trimestre 2012. Cela tient compte du recul des frais généraux et administratifs entre le premier trimestre et le deuxième trimestre et de la croissance continue du portefeuille en raison de l'ajout d'un immeuble acquis à la fin du deuxième trimestre. En termes de pourcentage du FLER, les distributions se sont améliorées de 49 %.

Le FLER pour le troisième trimestre était en baisse passant de 649 873 \$ à 450 657 \$ au cours du deuxième trimestre 2012. L'écart est largement tributaire d'un recouvrement des coûts liés à l'opération stratégique du deuxième trimestre 2012 qui n'a pas été répétée au cours du troisième trimestre. Les montants par part ont également chuté au cours du troisième trimestre comparativement au deuxième trimestre. Cela reflète la baisse du FLER et le nombre moyen pondéré de parts en circulation plus important en raison du placement clos le 24 avril 2012.

### *Ratio de distribution*

En termes de pourcentage, les distributions de FLER (le ratio de distribution) se sont améliorées en raison de l'amélioration du FLER. Le ratio de distribution a décliné régulièrement au cours de l'exercice 2011 passant de 198 % au premier trimestre à 75 % au quatrième trimestre.

Le ratio de distribution s'est détérioré au cours du premier trimestre 2012 en raison des coûts liés à l'opération stratégique. Exclusion faite de l'incidence des coûts liés à l'opération stratégique, le ratio de distribution s'est amélioré en s'établissant à 55 %.

Avec l'acquisition de quatre autres immeubles au cours du premier et du deuxième trimestre 2012 et de la baisse des frais généraux et administratifs au cours du deuxième trimestre 2012, le FLER a continué de croître, ce qui a eu pour résultat une amélioration du ratio de distribution s'établissant à 49 %.

Au cours du troisième trimestre 2012, le ratio de distribution a baissé à 72 %, ce qui reflète la baisse de FLER décrite ci-dessus.

### *Dettes à la valeur comptable brute*

La dette à la valeur comptable brute a augmenté passant de 37,7 % au premier trimestre 2011 à 50,9 % au quatrième trimestre. Cela tenait compte de la croissance du portefeuille d'immeubles de placement, tant en raison des gains de la juste valeur que de l'ajout de nouveaux immeubles au cours du troisième et des quatrième trimestres 2011. L'augmentation des actifs a été atténuée par le refinancement des hypothèques survenu au cours du deuxième trimestre, la conclusion d'une autre hypothèque de premier rang prise en charge par les nouvelles acquisitions et le retrait à même la facilité destinée au financement des acquisitions.

Au cours du premier trimestre 2012, la dette à la valeur comptable brute a augmenté à 56,4 %. Cela est principalement dû au financement accordé le 6 janvier 2012 par le vendeur pour les trois portefeuilles de trois immeubles qui avait un ratio de levier financier plus élevé que pour les acquisitions précédentes de la FPI. Le ratio a légèrement chuté à 53,7 % pendant le deuxième trimestre 2012 après la conclusion du placement et a haussé à 54,4 % à la fin du troisième trimestre 2012, ce qui tient compte du refinancement de l'immeuble de Whitby.

### *Superficie locative brute*

En 2011, la superficie locative brute a augmenté après l'achèvement de la construction du 89 Dawson Rd., Guelph, et de l'achat d'immeubles intervenu au cours du troisième et du quatrième trimestre. Cela s'est poursuivi avec l'acquisition d'un portefeuille de trois immeubles au cours du premier trimestre 2012 et d'un autre immeuble au cours du deuxième trimestre 2012.

### *Taux d'occupation*

Les taux d'occupation se sont maintenus au-dessus de 96 % tout au long de l'exercice 2011 et au premier trimestre 2012, mais ont décliné pour s'établir à 95 % au cours du deuxième trimestre 2012 et 94 % au cours du troisième trimestre 2012. Cela tient compte d'une base de locataires stables bougeant peu et l'acquisition d'immeubles avec des taux d'occupation élevés.

## FONDS LIES A L'EXPLOITATION

Le rapprochement du résultat net, tel que déterminé par les IFRS, et du FLE et du FLER s'établit comme suit :

	Période de trois mois terminée le 30 septembre 2012	Période de trois mois terminée le 30 septembre 2011	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2012	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2011
	(non audité)	(non audité)	(non audité)	(non audité)
<b>Résultat net</b>	956 704	\$ 2 529 368	\$ 4 784 940	\$ 9 279 445
Ajouter / (déduire)				
Frais de financement <sup>(1)</sup>	-	7 774	13 670	31 071
Perte (gain) de juste valeur des immeubles de placement <sup>(1)</sup>	33 531	(598 293)	(3 384 276)	(3 965 801)
Autre perte (gain) de juste valeur	(415 647)	(1 688 534)	219 976	(4 705 716)
<b>Fonds liés à l'exploitation (FLE)</b>	<b>574 588</b>	<b>250 315</b>	<b>1 175 818</b>	<b>638 999</b>
FLE par part - de base et entièrement diluée <sup>(2)(3)</sup>	0,028	0,016	0,060	0,041
FLE par part - de base et entièrement diluée <sup>(2)(3)(6)</sup>				
- Exclusion faite des coûts liés à l'opération stratégique	0,032	0,016	0,073	0,041
Ajouter / (déduire)				
Amortissement des loyers constants	11 796	(1 709)	36 493	(157 880)
Amortissement des coûts locatifs et des améliorations locatives	(7 069)	-	(15 959)	-
Amortissement des charges de financement différées	15 284	-	54 961	-
Régime de rémunération à base de parts		29 295	298 000	247 791
Réserve pour les dépenses en capital stabilisées <sup>(4)</sup>	(47 981)	(28 852)	(140 234)	(86 455)
Réserve pour les commissions de location stabilisées et incitatifs offerts aux locataires <sup>(5)</sup>	(95 961)	(57 165)	(280 467)	(172 910)
<b>Fonds liés à l'exploitation après rajustement (FLER)</b>	<b>450 657</b>	<b>\$ 192 154</b>	<b>\$ 1 128 613</b>	<b>\$ 469 545</b>
FLER par part - de base et entièrement diluée <sup>(2)(3)</sup>	0,022	\$ 0,012	\$ 0,057	\$ 0,030
FLER par part - de base et entièrement diluée <sup>(2)(3)(6)</sup>				
- Exclusion faite des coûts liés à la transaction stratégique	0,025	\$ 0,012	\$ 0,070	\$ 0,030
Moyenne pondérée de parts en circulation pour la période :				
de base et diluée <sup>(2)(3)</sup>	20 219 095	15 520 847	19 679 958	15 520 847

(1) En vertu des normes IFRS, les distributions liées aux parts de société en commandite de catégorie B de la FPI (frais de financiers), les variations de la juste valeur relativement à ces parts, la juste valeur du passif lié aux bons de souscription, la juste valeur des options liées au régime d'achat de parts, la juste valeur liée au régime d'achat de parts différées et les variations de la juste valeur liée aux immeubles de placement sont incluses dans la détermination du résultat net. L'incidence de ces montants a été éliminée lors de l'établissement du FLE, et ce, afin d'améliorer l'utilité et la comparabilité du FLE comme mesure supplémentaire du rendement d'exploitation de la FPI.

(2) En vertu des normes IFRS, les parts de société en commandite de catégorie B sont traitées comme un passif financier plutôt que comme capitaux propres. Comme le permettent les IFRS, la FPI a choisi de présenter une mesure du résultat par part de base et diluée ajusté qui comprend les parts de société en commandite de catégorie B dans les parts de société en commandite de catégorie B en circulation ainsi que la moyenne pondérée de parts en circulation. Par conséquent, les parts de base et diluées ajustées en circulation et la moyenne pondérée des parts de base et diluées en circulation comprennent les parts de société en commandite de catégorie B en circulation.

(3) La moyenne pondérée des parts de base et diluées en circulation comprend les parts de société en commandite de catégorie B en circulation.

(4) Fondé sur une estimation d'un revenu locatif de 2,0 %.

(5) Fondé sur une estimation d'un revenu locatif de 4,0 %.

(6) Les coûts encourus dans le cadre de la transaction stratégique au cours des périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012 s'élevaient à 64 027 \$ et 252 018 \$, respectivement, et pour les périodes correspondantes de 2011 à Néant \$.

*Fonds liés à l'exploitation (FLE)*

Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012, les fonds liés à l'exploitation (FLE) s'élevaient à 574 588 \$ et 1 175 818 \$, respectivement, comparativement à 250 315 \$ et 638 999 \$ pour les périodes correspondantes de 2011. Exclusion faite des coûts non remboursables de 252 018 \$ liés à l'opération stratégique, le FLE s'établissait à 1 427 836 \$ pour la période de neuf mois terminée 30 septembre 2012.

*Fonds liés à l'exploitation après rajustement (FLER)*

Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012, les fonds liés à l'exploitation après rajustements (FLER) s'élevaient à 450 657 \$ ou 0,22 \$ la part et 1 128 613 \$ ou 0,057 \$ la part, respectivement, comparativement à 192 154 \$ ou 0,012 \$ la part et 469 545 \$ ou 0,030 \$ la part pour les périodes correspondantes de 2011.

Exclusion faite des coûts non remboursables de 252 018 \$ liés à l'opération stratégique, le FLER s'établissait à 1 380 631 \$ ou 0,070 \$ la part pour la période de neuf mois terminée 30 septembre 2012.

L'augmentation du FLER au cours du troisième trimestre 2012 reflète l'acquisition de six autres immeubles depuis le premier trimestre 2011.

## SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

### TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

#### Trésorerie et sources de financement

	<u>30 Septembre 2012</u>	<u>31 Décembre 2011</u>
Trésorerie	69 409 \$	1 700 067 \$
Facilité de crédit renouvelable inutilisée	-	1 000 000
	<u>69 409 \$</u>	<u>2 700 067 \$</u>

En se fondant sur l'hypothèse que les taux d'occupation resteront élevés et que la FPI sera en mesure d'obtenir du financement selon des modalités raisonnables, la FPI prévoit réunir toutes les obligations actuelles et futures à mesure qu'elles viennent à échéance. La direction prévoit financer les acquisitions futures à même : (i) les soldes de trésorerie existants; (ii) un mélange de prêts hypothécaires garantis par des immeubles de placement, de crédits-relais, de crédit d'exploitation, d'émission de capitaux propres et d'obligations non garanties et convertibles. Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation et les activités abandonnées constituent la source de liquidités permettant le service à la dette (sauf la dette échue), les dépenses en capital durables, les frais de location et les distributions.

#### Activités abandonnées

La FPI a conclu une convention par le biais de laquelle elle vend l'ensemble de ses immeubles de placement dans le cadre de l'acquisition de NWVP qui est décrite plus haut. Par conséquent, la FPI a classé son portefeuille d'immeubles de placement et ses actifs, passifs et résultats d'exploitation connexes comme activités abandonnées. Les flux de trésorerie provenant des activités abandonnées continueront de soutenir les activités poursuivies de la FPI, et ce, jusqu'à la conclusion de la vente.

En raison de l'augmentation du nombre d'immeubles de placement qui est passé de six au 31 décembre 2010 à douze au 30 septembre 2012, qui sont des acquisitions relatives, les flux de trésorerie provenant des activités abandonnées ont augmenté. Actuellement, les flux de trésorerie provenant des activités abandonnées sont suffisants pour couvrir les dépenses en capital et les coûts de location associés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente, ainsi que pour le financement des activités poursuivies de la FPI et de ses distributions. En termes de pourcentage du FLER, les distributions aux détenteurs de parts ont reculé au cours du troisième trimestre 2012 pour se situer à 72 % comparativement à la fin du quatrième trimestre 2011 où elles s'établissaient à 75 %.

À la clôture de la vente du portefeuille existant, la FPI prévoit que les produits reçus fourniront des flux de trésorerie suffisants pour financer ses activités poursuivies et ses distributions.

## **Facilité de crédit**

La FPI a contracté une facilité de crédit renouvelable (la « facilité de crédit ») en avril 2011 pour un montant de 5 655 000 \$ sur laquelle la FPI peut tirer des montants pour faire des acquisitions d'immeubles et pour le fonds de roulement. De cette facilité de crédit, un montant de 1,0 million de dollars peut être utilisé pour le fonds de roulement. Au 30 juin 2012, la FPI avait épuisé sa facilité de crédit.

En raison de la vente du portefeuille existant, la facilité de crédit a été incluse dans les activités abandonnées puisqu'elle représente l'un des passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente.

## **Activités poursuivies**

La FPI a pris en charge la dette hypothécaire et les autres emprunts dans le cadre de cette acquisition d'actifs internationaux. La FPI continuera d'utiliser la dette garantie par ses immeubles de placement pour financer une partie de sa croissance. La FPI aura également accès aux marchés de capitaux afin de réunir des capitaux propres et des obligations non garanties convertibles destinés à financer l'exploitation et la croissance future.

La FPI a encaissé un produit de 9 200 000 \$ pour la vente de son portefeuille existant à la clôture le 16 novembre 2012. Le 26 novembre 2012, la FPI a déposé un prospectus simplifié provisoire dans le cadre de l'offre d'achat de parts de la FPI.

## ***Variations de l'encaisse***

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 de capital. Ce risque est géré en évaluant périodiquement les ressources financières liquides pour financer les obligations courantes et à long terme et pour respecter de façon prudente et efficiente les engagements en capital de la FPI. La FPI prévoit être en mesure de respecter toutes ses obligations à mesure qu'elles viennent à échéance et détenir des liquidités suffisantes provenant des sources suivantes : (i) flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation et des activités abandonnées; (ii) disponibilité de financement par le biais de contrat d'hypothèque conventionnelle garantie par les immeubles générateurs de revenus et sa facilité de crédit renouvelable; (iii) dans la mesure du possible, l'émission de nouveaux capitaux propres.

Les engagements financiers contractuels de la FPI consistent en frais généraux et administratifs que la FPI prévoit être en mesure de financer par le biais des flux de trésorerie provenant des activités abandonnées.

Le tableau ci-dessous présente les flux de trésorerie contractuels de la FPI, exclusion faite de ceux découlant des activités abandonnées :

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	2012	2013	2014	2015	2016	Par la suite
Créditeurs								
et passifs courus	108 021 \$	108 021 \$	108 021 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Distributions à verser	107 849 \$	107 849 \$	107 879 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
<b>TOTAL</b>	<b>215 870 \$</b>	<b>215 870 \$</b>	<b>215 900 \$</b>	<b>- \$</b>	<b>- \$</b>	<b>- \$</b>	<b>- \$</b>	<b>- \$</b>

Le tableau ci-dessous présente les flux de trésorerie contractuels de la FPI découlant des activités abandonnées :

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	2012	2013	2014	2015	2016	Par la suite
Prêts hypothécaires et emprunts à payer	47 718 361 \$	53 208 310 \$	8 641 708 \$	9 564 895 \$	6 924 471 \$	7 323 218 \$	20 754 019 \$	- \$
<b>TOTAL</b>	<b>47 718 361 \$</b>	<b>53 208 310 \$</b>	<b>8 641 708 \$</b>	<b>9 564 895 \$</b>	<b>6 924 471 \$</b>	<b>7 323 218 \$</b>	<b>20 754 019 \$</b>	<b>- \$</b>

Actuellement, la FPI a l'intention de distribuer un pourcentage élevé de son FLER aux détenteurs de parts. Comme tel, la FPI ne retiendra pas un montant important des flux de trésorerie liés à l'exploitation pour financer d'autres exigences en capital, comme des acquisitions et des dépenses en capital importantes. La FPI prévoit plutôt de financer ces incitatives par le biais d'une émission complémentaire de capitaux propres ou de titres d'emprunt. De temps à autre, la FPI peut également envisager d'autres activités de financement, comme le refinancement des hypothèques sur des immeubles existants, la conclusion d'une facilité de crédit supplémentaire et/ou l'adoption d'un régime de réinvestissement des distributions.

Le tableau ci-dessous présente la variation nette des flux de trésorerie de la FPI :

	Trois mois terminés le 30 septembre 2012 (non audité)	Trois mois terminés le 30 Septembre 2011 (non audité)	Neuf mois terminés le 30 septembre 2012 (non audité)
<b>Flux de trésorerie (utilisés par) provenant des</b>			
Activités d'exploitation			
Activités poursuivies	370 638 \$	(2 320 491) \$	(4 567 301) \$
Activités abandonnées	124 658	2 545 406	2 933 712
	<u>495 296</u>	<u>224 915</u>	<u>(1 633 589)</u>
Activités d'investissement			
Activités poursuivies	-	(667) \$	- \$
Activités abandonnées	(40 601)	(2 142 219)	(6 103 031)
	<u>(40 601)</u>	<u>(2 142 886)</u>	<u>(6 103 031)</u>
Activités de financement			
Activités poursuivies	(323 012) \$	(235 107) \$	3 345 977 \$
Activités abandonnées	(127 748)	(175 156)	3 033 030
	<u>(40 601)</u>	<u>(2 142 886)</u>	<u>(6 103 031)</u>
<b>Augmentation (diminution) nette de l'encaisse au cours de la période</b>	<u>3 935</u> \$	<u>(2 328 234)</u> \$	<u>(1 357 613)</u> \$
<b>Augmentation (diminution) nette de l'encaisse provenant :</b>			
Activités poursuivies	47 626 \$	(2 556 265) \$	(1 221 324) \$
Activités abandonnées	(43 691)	228 031	(136 289)
	<u>3 935</u> \$	<u>(2 328 234)</u> \$	<u>(1 357 613)</u> \$



## ACTIVITÉS POURSUIVIES

### *Activités d'exploitation*

Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012, les flux de trésorerie nets liés (utilisés par) les activités d'exploitation s'élevaient à 495 296 \$ et (1 633 589 \$). Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011, les flux de trésorerie nets liés (utilisés par) les activités d'exploitation s'élevaient à 224 915 \$ et (273 444 \$), respectivement. Les frais d'exploitation provenant des activités poursuivies ont reculé en 2012 par rapport aux périodes correspondantes de 2011, ce qui se traduit par une dotation en personnel et une rémunération plus basse. Les frais d'exploitation étaient plus élevés au cours du premier trimestre 2012, reflétant les coûts liés à l'opération stratégique et les coûts de rémunération connexes. Les variations des éléments hors caisse du fonds de roulement, principalement les créditeurs et les charges à payer, étaient responsables d'une grande partie du déclin des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation pour la période de trois mois terminée le 30 septembre 2011.

### *Activités d'investissement*

La FPI a racheté une partie d'un certificat de placement au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2011, ce qui a fourni un montant supplémentaire de 195 041 \$ en trésorerie.

### *Activités de financement*

La FPI a réuni un montant en trésorerie de 4 193 704 \$, déduction faite des frais d'émission, du placement dont la conclusion a eu lieu le 24 avril 2012, ce qui augmente les fonds nécessaires aux activités de financement de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2012.

## ACTIVITÉS ABANDONNÉES

Le tableau ci-dessous présente la variation nette des flux de trésorerie de la FPI découlant des activités abandonnées :

	Période de trois mois terminée le 30 septembre 2012		Période de trois mois terminée le 30 septembre 2011		Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2012		Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2011	
Flux de trésorerie provenant des activités abandonnées	(non audité)		(non audité)		(non audité)		(non audité)	
<b>Flux de trésorerie (utilisés par) provenant des</b>								
Activités d'exploitation	124 658	\$	2 545 406	\$	2 933 712	\$	(916 569)	\$
Activités d'investissement	(40 601)		(2 142 219)		(6 103 031)		(2 142 219)	
Activités de financement	(127 748)		(175 156)		3 033 030		3 562 467	
<b>Augmentation (diminution) nette de la trésorerie au cours de la période</b>	43 691	\$	228 031		(136 289)	\$	503 679	\$

La FPI détenait six immeubles au cours de la première période de six mois de l'exercice 2011. La FPI a ultérieurement acquis deux autres immeubles au cours du troisième et quatrième trimestre 2011, trois immeubles pendant le premier trimestre 2012 et un autre immeuble au cours du deuxième trimestre 2012. Par conséquent, les flux de trésorerie provenant des (utilisés par) activités abandonnées de 2012 tiennent compte des résultats des onze immeubles pour la période de cinq mois et des douze propriétés pour la période de quatre mois, alors que les résultats de 2011 tiennent compte de six immeubles.

### ***Activités d'exploitation***

Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012, les flux de trésorerie provenant des activités abandonnées s'élevaient à 124 658 \$ et 2 933 712 \$, respectivement. Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011, les flux de trésorerie résultat net provenant des (utilisés par) activités d'exploitation s'élevaient à 2 545 406 \$ et (916 569 \$), respectivement.

L'augmentation des flux de trésorerie liés à l'exploitation tient compte d'un résultat net d'exploitation plus important provenant des immeubles de placement, et ce, en raison de l'ajout en septembre et décembre 2011 de deux immeubles supplémentaires, trois immeubles au début janvier 2012 et un autre immeuble au 1<sup>er</sup> mai 2012. L'augmentation du résultat net d'exploitation a été partiellement atténuée par l'augmentation de l'intérêt payé pour financer les acquisitions.

### ***Activités d'investissement***

Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012, la FPI a investi 40 601 \$ et 6 103 031 \$, respectivement, en vue d'acquérir des immeubles de placement et de faire des ajouts. La FPI a fait l'acquisition de trois immeubles au cours du premier trimestre 2012 et d'un autre immeuble au cours du deuxième trimestre 2012. La FPI a fait l'acquisition de deux immeubles au cours des périodes correspondantes terminées le 30 septembre 2011 moyennant un montant de 2 142 219 \$.

### ***Activités de financement***

Pour la période de trois mois terminée le 30 septembre 2012, la FPI a versé un montant total de 127 748 \$ pour les activités d'investissement et a encaissé 3 033 030 \$ au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2012. La FPI a versé un montant total de 175 156 \$ pour les activités d'investissement et a encaissé 3 562 467 \$ au cours des périodes correspondantes terminées le 30 septembre 2011.

La FPI a émis des billets à ordre d'un montant de 787 127 \$ pour financer les coûts d'opération stratégique pendant le deuxième trimestre 2012. Cette source de fonds a été atténuée par des remboursements en capital de 120 519 \$ sur les emprunts hypothécaires non réglés de la FPI. Au cours du premier trimestre 2012, la FPI a encaissé un montant supplémentaire de 843 000 \$ du financement net sur le refinancement de l'immeuble d'Orillia et a tiré un montant de 2 155 000 \$ sur sa facilité de crédit pour financer l'acquisition d'un portefeuille de trois immeubles.

Au cours du troisième trimestre 2012, la FPI a remboursé les billets à ordre.

En mars 2011, la FPI a conclu un refinancement et une restructuration de son endettement hypothécaire à payer, ce qui a généré un autre montant de 4 157 726 \$ et rétablir les taux d'intérêt et les périodes d'amortissement.

### ***STRUCTURE DU CAPITAL***

La FPI, comme c'est communément le cas dans le secteur immobilier, considère que sa capitalisation consiste en capital d'emprunt et capitaux propres. La FPI gère activement sa dette et capitaux propres dans le but de s'assurer que la FPI poursuit sa croissance et exploite ses activités. L'endettement associé aux activités abandonnées a été exclu de la structure du capital.

La FPI surveille son endettement régulièrement afin de se conformer aux clauses restrictives comprises dans ses conventions de prêt. En date de ce rapport de gestion, la FPI était en conformité avec toutes les clauses restrictives de ses titres de créance.

Le tableau ci-dessous indique le total du capital de la FPI au 30 septembre 2012 et au 31 décembre 2011, exclusion faite de la dette associée aux activités abandonnées.

	<b>30 Septembre 2012</b>		<b>30 Septembre 2011</b>	
Passif lié à la rémunération à base de parts	-	\$	108 099	\$
Passif lié aux bons de souscription	2 345 022		2 474 543	
Passif lié aux parts de société en commandite de catégorie B	-		960 625	
Passif lié au régime d'achat de parts différées	-		287 517	
Avoir des détenteurs de parts	36 937 205		26 056 087	
<b>Total de la structure du capital</b>	<b>39 282 227</b>		<b>29 886 871</b>	\$

## Capitaux propres

Le 24 avril 2012, la FPI a conclu un placement de 3 880 212 parts de la FPI, réalisant un produit brut de 4 462 244 \$.

Le 21 mai 2012, en raison de l'acquisition de NWVP :

- (a) les options en circulation du régime incitatif d'achat de parts ont été annulées;
- (b) 662 500 parts de société en commandite de catégorie B ont été converties en 662 500 parts de la FPI pour un coût total de 1 238 875 \$;
- (c) le nombre de parts liées au régime d'achat de parts différées en circulation a doublé pour atteindre 818 306 parts. Celles-ci ont été converties en parts de la FPI pour un coût de 1 529 727 \$.

Le 16 novembre 2012, la FPI a émis 9 878 165 parts de la FPI et 55 944 444 parts de société en commandite de catégorie B à titre de contrepartie pour l'acquisition des actifs internationaux.

En date de ce rapport de gestion, la FPI détenait 30 097 260 parts émises et en circulation, 5 944 444 parts de société en commandite de catégorie B et 6 718 750 bons de souscription.

### Activités abandonnées - Prêts hypothécaires et emprunts à payer

Le tableau ci-dessous présente, au 30 septembre 2012, le calendrier des remboursements en capital, les montants à l'échéance de la dette et le taux d'intérêt moyen pondéré des hypothèques et des emprunts venant à échéance.

Le tableau ci-dessous présente le calendrier des remboursements en capital contractuel totaux et les échéances de la dette par exercice :

Exercice	Paiements en principal	Solde à l'échéance		Total	Taux d'intérêt moyen pondéré sur les prêts hypothécaires venant à échéance
Prêts hypothécaires à taux fixe					
2012	232 071 \$	1 043 292 \$	1 275 363 \$		3,96 %
2013	881 492	1 115 414	1 996 906		6,75 %
2014	905 930	-	905 930		-
2015	818 862	2 654 313	3 473 175		6,10 %
2016	495 336	19 961 064	20 456 400		3,95 %
2017	164 236	6 032 000	6 196 236		4,77 %
	<u>3 497 927</u>	<u>30 806 083</u>	<u>34 304 010</u>		
Prêts hypothécaires à taux flottant					
2012	8 425	-	8 425		Taux préférentiel + 2,00 %
2013	103 853	5 655 000	5 758 853		Taux préférentiel + 2,00 %
2014	44 809	4 821 913	4 866 722		Taux préférentiel + 2,00 %
	<u>157 087</u>	<u>10 476 913</u>	<u>10 634 00</u>		
Prêts hypothécaires à taux flottant					
2013	-	366 000	366 000		2,00 %
2015	-	2 991 000	2 991 000		2,00 %
	<u>157 087</u>	<u>3 357 000</u>	<u>3 357 000</u>		
	<u>3 655 014 \$</u>	<u>44 639 996 \$</u>	<u>48 295 010 \$</u>		

## Emprunts hypothécaires pris en charge et financement hypothécaire accordé par le vendeur

Au cours du premier trimestre 2012, la FPI a pris en charge un emprunt hypothécaire supplémentaire de 4 396 827 \$ et reçu un financement accordé par le vendeur d'un montant supplémentaire de 3 357 000 \$ pour financer l'acquisition d'un portefeuille de trois immeubles. Le solde du financement provenant d'un retrait additionnel tiré sur la facilité de crédit.

Le 1<sup>er</sup> mai, la FPI a encouru un emprunt hypothécaire de 4 979 000 \$ dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble de Port Hope.

## Acquisition et financement par fonds de roulement

La FPI a contracté une facilité de crédit renouvelable (la « facilité de crédit ») en avril 2011 pour un montant de 5 655 000 \$ sur laquelle la FPI peut tirer des montants pour faire des acquisitions d'immeubles et pour le fonds de roulement. Les montants non réglés en vertu de la facilité de crédit portent intérêt à un taux égal au taux préférentiel du prêteur plus 200 points de base. La facilité de crédit a un terme initial de deux et est garantie par une hypothèque de premier rang sur l'immeuble situé au 89 Dawson Road, à Guelph, Ontario. Au cours du premier trimestre 2012, la FPI a fait un retrait sur la facilité de crédit de 2 155 000 \$ pour financer l'acquisition d'un portefeuille de trois immeubles.

## Refinancement

Dans le cadre du refinancement décrit ci-dessus, la FPI a conclu une nouvelle hypothèque sur l'immeuble de Whitby. Celui-ci établissait un taux flottant, une hypothèque de deuxième rang qui vient à échéance en août 2012, contrat à échéance simultanée avec l'échéance de l'hypothèque de premier rang en vigueur sur Whitby. L'engagement hypothécaire fournit une nouvelle hypothèque de premier rang qui sera créée au moment du paiement de l'hypothèque de premier rang en vigueur, consolide l'hypothèque de deuxième rang et fournit des fonds complémentaires. À l'échéance en août 2012, l'hypothèque de premier rang en vigueur a été remboursée et avec les produits de la nouvelle hypothèque de premier rang. La nouvelle hypothèque s'élève à 6 955 000 \$, est assortie d'une échéance de cinq ans et porte intérêt à taux fixe de 3,95 %.

Le 5 mars 2012, la FPI a refinancé son immeuble d'Orillia pour un montant brut de 4 300 000 \$, qui a généré des produits nets de 843 000 \$. Le refinancement a raccourci la période d'échéance à juillet 2016 tandis que le taux d'intérêt est resté inchangé à 4,19 %.

Le 27 novembre 2012, la FPI a clos le refinancement de quatre immeubles MOB allemands sur cinq. La FPI a conclu un nouveau prêt hypothécaire de 22 229 000 \$ (17 300 000 €), pour une durée de cinq ans venant à échéance en novembre 2017, un taux d'intérêt fixe de 2,50 % par an et une période d'amortissement de 40 ans. Les produits découlant de cette hypothèque, ainsi que le montant en trésorerie de 1 417 278 \$ (1 103 025 €), ont été utilisés pour rembourser le financement hypothécaire existant. En même temps, la FPI a fait un paiement de 386 250 \$ (300 000 €) sur sa ligne de crédit contractée auprès du prêteur d'origine.

## **Ententes hors bilan**

Au 30 septembre 2012, la Société ne comptait pas d'ententes hors bilan.

## **Instruments financiers**

Les montants de juste valeur estimés sont désignés pour se rapprocher des montants auxquels les instruments financiers pourraient être transigés dans une opération courante entre des parties compétentes agissant en toute liberté dans des conditions de pleine concurrence.

La FPI utilise une hiérarchie de juste valeur pour classer les données utilisées par les techniques d'évaluation pour mesurer la juste valeur des instruments financiers. Les classements sont comme suit : l'utilisation de prix cotés pour des actifs ou des passifs identiques (Niveau 1); les modèles internes utilisant l'information observable du marché comme données (Niveau 2); et les modèles internes sans l'information observable du marché comme données (Niveau 3). Au 31 décembre 2011, la Société ne détenait pas d'instruments financiers de Niveau 3, et il n'y a pas eu de transferts entre les niveaux.

## **OPÉRATIONS AVEC DES PARTIES LIEES**

(a) Le 24 décembre 2010, la FPI a conclu l'acquisition d'un portefeuille de cinq immeubles de bureaux à vocation médicale (les « Immeubles acquis ») d'une partie liée, Thornley Holdings Limited (qui est indirectement contrôlée par Edward Thornley, un administrateur de la FPI et Darren Thornley, un dirigeant de la FPI). La FPI a une obligation contractuelle de payer un ajustement après clôture en ce qui concerne deux immeubles acquis situés à Guelph, Ontario, le jour du deuxième anniversaire de la conclusion de l'opération (soit le 24 décembre 2012, la « date de rajustement ») dans la mesure où le résultat net d'exploitation, fondé sur les produits et les charges annualisées des 12 prochains mois et les revenus liés aux places de stationnement pour les 12 prochains mois, implique, avec un taux de capitalisation de 8,25 %, une valeur excédentaire sur le prix d'achat payé.

(b) En vertu de la Convention de soutien décrite en Note 4, Thornley Holdings Limited a cédé ses parts dans le cadre de l'offre, et Edward Thornley et Darren Thornley ont démissionné de leurs postes au sein de la FPI. Par conséquent, Edward Thornley, Darren Thornley, Thornley Holdings Limited et CMD Management Limited ne sont plus des parties liées de la FPI.

(c) Un bail principal a été conclu entre GT Canada Operating Partnership (I) L.P. (le « partenariat d'exploitation »), une filiale de la FPI et Guelph Medical Place 2 Ltd. (une partie liée puisque ses actionnaires comptent Ed Thornley et Douglas Friars, M.D. (fiduciaires de la FPI) et Darren Thornley (un dirigeant de la FPI)).

En vertu du bail principal, Guelph Medical Place 2 Ltd. a loué la superficie locative totale de l'immeuble en construction au 89 Dawson Road, Guelph, Ontario (le « bail principal de l'immeuble »), et une partie de la propriété comprend un espace destiné à être utilisé comme terrain de stationnement desservant l'immeuble (le « bail principal du terrain de stationnement »). Le bail principal de l'immeuble sera résilié selon la première date entre : le deuxième anniversaire de clôture de l'acquisition (soit le 24 décembre 2012), et (ii) la date à laquelle le

total des loyers nets à payer en vertu des baux en ce qui a trait à un mois particulier sont égaux ou supérieurs au loyer du bail principal de l'immeuble pour ce même mois. En vertu du bail principal sur le terrain de stationnement, le droit d'exploiter le terrain de stationnement et de percevoir les revenus de celui-ci sera attribué au Partenariat d'exploitation; le bail principal sur le terrain de stationnement offre des modalités selon lesquelles l'avantage des revenus de location est réparti entre les parties. Le bail principal sur le terrain de stationnement sera résilié à la première des dates entre (i) le jour précédent le deuxième anniversaire de clôture de l'acquisition et (ii) le premier jour d'un mois au cours duquel le total des revenus bruts du terrain de stationnement reçu par le Partenariat d'exploitation de l'exploitation du 89 Dawson Road, Guelph, Ontario (basé sur la répartition des revenus de stationnement prévus par le bail principal sur le terrain de stationnement) au cours de la période de six (6) mois précédents est égale ou supérieure à 397 500 \$.

Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012, la FPI a reçu respectivement 226 710 \$ et 680 130 \$ (périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011 - 160 703 \$ et 336 022 \$ respectivement) en ce qui concerne les baux principaux des parties liées.

(d) Les huit immeubles de placement acquis avant 2012 sont gérés par CMD Management Limited (CMD) qui est indirectement détenue par Edward Thornley et Darren Thornley.

La FPI a conclu une entente de gestion immobilière avec CMD pour une période de deux ans se terminant le 31 décembre 2012. À la clôture des périodes de deux ans, l'entente offre la possibilité de la prolonger ainsi qu'une option de résiliation de l'entente à la FPI et à CMD en vertu d'une clause de résiliation sans égard à la responsabilité. Si la FPI devait décider de résilier l'entente à la fin de la période de deux ans ou de toute période de prolongation, elle devra rembourser CMD les frais et les pénalités de résiliation de bail et toute autre pénalité ou coût lié à la résiliation ou respect de tout autre contrat ou engagement qui a été conclu par CMD pour respecter ses obligations au titre de gestionnaire d'immeuble. En outre, la FPI devra offrir un emploi à tous les membres du personnel et contractuels indépendants (sauf Darren Thornley et Ed Thornley) de CMD. Si les employés ou les contractuels indépendants n'acceptent pas l'offre d'emploi, la FPI sera tenue de rembourser à CMD tous les coûts relatifs à la cessation d'emploi encourus par CMD à la résiliation de l'entente, le cas échéant. La FPI n'a pas cumulé de montant à l'égard de la résiliation de l'entente de gestion de l'immeuble.

Au cours des périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012, CMD a facturé la FPI des montants de 93 636 \$ et de 248 837 \$ respectivement au titre de frais de gestion immobiliers (périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011 - 57 000 \$ et 169 525 \$). Ces coûts sont recouvrables auprès des locataires au titre de coûts d'exploitation de l'immeuble.

Le 23 août 2012, la FPI a donné avis à CMD qu'elle résiliait l'entente de gestion de l'immeuble à compter du 31 décembre 2012. La FPI négocie les termes d'un règlement avec CMD, et le montant du règlement ne peut être actuellement déterminé.

(e) En raison de la prise de contrôle de la FPI décrite en note 4, NWVP détient indirectement environ 82 % des parts en circulation de la FPI (environ 61 % 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 23 % de la participation dans NWHP REIT, et M. Dalla Lana est également président du Conseil des fiduciaires de NWHP REIT. Le 16 novembre 2012, la FPI a émis 9 878 165 parts et 55 994 444 parts de société en commandite de catégorie B à une société affiliée de NWVP à titre de contrepartie pour l'acquisition des actifs internationaux. Après conclusion de cette opération, NWVP détenait indirectement environ 96 % de toutes les parts en circulation.

(f) En vertu de la Convention de soutien décrite en note 4, NWVP a financé un certain nombre de coûts liés à l'opération stratégique qui s'élèvent à 693 128 \$. À titre de contrepartie, la FPI a émis un billet à ordre de ce montant à NWVP. Par conséquent, NWVP a reçu un billet à ordre d'un montant de 93 999 \$ à la place de sa part des distributions en trésorerie aux détenteurs de parts du mois de mai 2012. Les billets à ordre ne sont pas garantis, portent intérêt au taux de 6 % par an et sont rachetables à vue. Au 30 septembre 2012, les billets à ordre en circulation s'élevaient à Néant \$ (au 31 décembre 2011 - Néant \$). La charge d'intérêt sur les billets à ordre pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012 s'élevait à 7 136 \$ et 10 832 \$ (périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011 - Néant \$) et a été incluse dans les frais de financement.

(g) Les quatre immeubles de placement acquis en 2012 sont maintenant gérés par NWHP REIT ou sa société affiliée. Au cours des périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012, NWHP REIT a facturé à la FPI un montant de 7 080 \$ au titre de frais de gestion immobiliers (périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011 - Néant \$) Ces coûts sont recouvrables auprès des locataires au titre de coûts d'exploitation de l'immeuble.

h) Les opérations avec les parties liées décrites ci-dessus se sont déroulées dans le cours normal des affaires et sont comptabilisées au montant de la transaction, soit le prix convenu entre les parties.

## **PARTIE V – RISQUES ET INCERTITUDES**

Il existe certains facteurs de risques inhérents à l'investissement dans les parts et les activités de la FPI, que les détenteurs de parts actuels et éventuels devraient prendre soigneusement en compte. Des informations complémentaires sur ceux-ci et d'autres risques et incertitudes et tous les plans correspondants destinés à atténuer ces risques, lorsqu'ils le peuvent, sont présentés dans les documents déposés par la FPI auprès des organismes de réglementation des valeurs mobilières, y compris les derniers états financiers consolidés audités qui ont été déposés sur SEDAR.



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

Toutes les principales méthodes comptables utilisées ont été appliquées de manière uniforme avec celles des derniers états financiers consolidés intermédiaires annuels audités. Les méthodes comptables appliquées dans ces états financiers consolidés intermédiaires sont conformes aux Normes IFRS publiées et en vigueur au 30 septembre 2012.

### *Jugement comptable et utilisations d'estimations*

La préparation d'états financiers exige que la direction établisse des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur les actifs et les passifs comptabilisés et sur la présentation des actifs et des passifs éventuels aux dates des états financiers consolidés intermédiaires résumés et des montants des produits et des charges comptabilisés durant la période d'information financière. Il pourrait y avoir des écarts entre ces estimations et les résultats réels. Ces écarts pourraient être importants. Les estimations et les jugements importants utilisés par la direction sont les mêmes que celles décrites dans les états financiers consolidés annuels audités pour l'exercice terminé le 31 décembre 2011, exception faite des changements apportés à la méthode d'évaluation des immeubles de placement.

*Normes comptables et interprétations publiées mais non encore entrées en vigueur*

Certaines nouvelles normes, interprétations, modifications et améliorations des normes en vigueur, dont l'application est obligatoire pour les périodes ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012, ont été publiées par le comité d'interprétation de l'IASB ou de l'IFRS. Ces normes sont décrites dans les états financiers consolidés annuels de la FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2011. Aucune autre norme, qui s'appliquerait à la FPI, n'a été publiée depuis le 31 décembre 2011.