



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

**États financiers consolidés**

**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**



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

Téléphone 416-777-8500  
Télécopieur 416-777-8818  
Internet [www.kpmg.ca](http://www.kpmg.ca)

## RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS

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

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust, qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2013 et 2012, l'état consolidé de résultat et du résultat global, l'état consolidé des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes, qui comprennent un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

### *Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés*

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

### *Responsabilité des auditeurs*

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

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

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

### *Opinion*

À notre avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée de NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust au 31 décembre 2013 et 2012, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

**KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.**

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

Le 23 avril 2014  
Toronto, Canada

**NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**États consolidés de la situation financière**  
**Audité (en dollars canadiens)**

<b>Aux</b>	<b>31 décembre 2013</b>	<b>31 décembre 2012</b>
<b>Actifs</b>		
Immeubles de placement (note 9)	448 832 353 \$	205 502 477 \$
Participation dans des entreprises associées (note 10)	259 502 612	80 706 461
Immobilisation incorporelle (note 11)	14 051 475	15 612 750
Montants à recevoir de parties liées (note 12)	26 254 047	42 522 743
Débiteurs	1 628 681	466 683
Autres actifs (note 13)	1 574 518	993 260
Trésorerie et liquidités soumises à des restrictions (note 14)	4 414 544	3 749 911
<b>Total des actifs</b>	<b>756 258 230 \$</b>	<b>349 554 285 \$</b>
<b>Passifs</b>		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (note 15)	357 526 759 \$	116 497 806 \$
Contrepartie différée (note 16)	70 115 165	30 993 246
Débiteures convertibles (note 17)	35 423 000	–
Produits différés (note 18)	14 636 638	18 263 895
Passif d'impôt différé (note 19)	9 999 937	120 920
Instruments financiers dérivés (note 20)	659 374	23 083 107
Impôt sur le résultat à payer	552 098	–
Créditeurs et charges à payer	8 596 690	3 060 271
Distributions à payer	733 082	567 992
	<b>498 242 743</b>	<b>192 587 237</b>
Passif lié au régime de parts différées (note 21)	370 054	184 998
Parts de société en commandite échangeables de catégorie B (note 22)	183 958 006	114 686 110
<b>Total des passifs</b>	<b>682 570 803</b>	<b>307 458 345</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts</b>		
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts (note 23)	73 687 427	42 095 940
<b>Total des passifs et des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts</b>	<b>756 258 230 \$</b>	<b>349 554 285 \$</b>
Événements postérieurs à la date de clôture (notes 12 et 33)		

Approuvé au nom du conseil

(signé) « Robert Baron »  
fiduciaire

(signé) « David Naylor »  
fiduciaire

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

**NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**États consolidés de résultat et du résultat global**  
**Audité (en dollars canadiens)**

<b>Exercices clos les 31 décembre</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Résultat net tiré des immeubles</b>		
Produits tirés des immeubles de placement	<b>20 177 010 \$</b>	1 441 552 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	<b>2 150 763</b>	323 778
	<b>18 026 247</b>	1 117 774
<b>Autres produits</b>		
Intérêts	<b>1 921 053</b>	278 092
Participation aux honoraires de gestion [note 27 iii)]	<b>1 749 053</b>	452 718
Quote-part du bénéfice des entreprises associée (note 10)	<b>10 156 830</b>	1 168 584
	<b>13 826 936</b>	1 899 394
<b>Charges</b>		
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts	<b>12 100 309</b>	738 072
Charges générales et administratives	<b>3 180 624</b>	1 694 883
Coûts de transaction (note 24)	<b>468 182</b>	7 526 686
Rémunération incitative [note 27 iii)]	<b>4 103 617</b>	–
Amortissement des immobilisations incorporelles (note 11)	<b>1 561 275</b>	–
Perte de change	<b>2 914 885</b>	327 804
	<b>24 328 892</b>	10 287 445
<b>Bénéfice (perte) avant les autres charges financières et les ajustements de la juste valeur</b>	<b>7 524 291</b>	(7 270 277)
<b>Charges financières</b>		
Amortissement des coûts de financement	<b>(638 826)</b>	(2 819)
Distributions sur les parts de société en commandite échangeables de catégorie B	<b>(12 169 416)</b>	(2 181 325)
Ajustement de la juste valeur des parts de société en commandite échangeables de catégorie B (note 22)	<b>(3 590 248)</b>	(10 348 250)
Charge d'accroissement des passifs financiers (notes 15 et 16)	<b>(6 072 523)</b>	–
Ajustement de la juste valeur des débentures convertibles (note 17)	<b>4 677 000</b>	–
Frais d'émission des débentures convertibles (note 17)	<b>(3 566 115)</b>	–
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des instruments financiers dérivés (note 20)	<b>22 983 561</b>	(13 597 507)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement (note 9)	<b>24 119 615</b>	(8 535 836)
Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur (note 25)	<b>(3 763)</b>	58 274
<b>Bénéfice (perte) avant l'impôt et les activités abandonnées</b>	<b>33 263 576</b>	(41 877 740)
Charge d'impôt sur le résultat (note 19)	<b>12 186 567</b>	180 788
<b>Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux activités poursuivies</b>	<b>21 077 009</b>	(42 058 528)
Bénéfice net provenant des activités abandonnées (note 7)	–	9 575 061
<b>Bénéfice net (perte nette)</b>	<b>21 077 009</b>	(32 483 467)
<b>Autres éléments du résultat global</b>		
Éléments devant être reclassés ultérieurement au résultat net		
Écarts de conversion	<b>(2 519 587)</b>	454 571
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées (note 10)	<b>(2 081 655)</b>	(108 737)
<b>Autres éléments du résultat global, après impôt</b>	<b>(4 666 881)</b>	345 834
<b>Total du résultat global de l'exercice, après impôt</b>	<b>16 475 767 \$</b>	(32 137 633) \$

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

**NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**États consolidés des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts**  
**Audité (en dollars canadiens)**

	Capitaux propres – Parts de fiducie	Surplus d'apport	Réduction sur reclassement aux passifs	Distributions cumulées	Cumul des autres éléments du résultat global	Résultats non répartis (déficit)	Total
<b>Solde au 31 décembre 2011</b>	<b>19 916 415 \$</b>	<b>– \$</b>	<b>(114 683) \$</b>	<b>(924 190) \$</b>	<b>– \$</b>	<b>7 178 545 \$</b>	<b>26 056 087 \$</b>
Parts émises en vertu du placement de droits	4 193 704	–	–	–	–	–	4 193 704
Conversion de parts de société en commandite de catégorie B	1 238 875	–	–	–	–	–	1 238 875
Conversion de parts émises en vertu du régime de parts différées	1 529 727	–	–	–	–	–	1 529 727
Expiration du passif lié aux bons de souscription	–	2 345 022	–	–	–	–	2 345 022
Parts émises en vertu du placement de titres de capitaux propres	22 704 819	–	–	–	–	–	22 704 819
Parts émises à titre de contrepartie	18 472 169	–	–	–	–	–	18 472 169
Distributions	–	–	–	(2 306 830)	–	–	(2 306 830)
Écarts de conversion	–	–	–	–	454 571	–	454 571
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées	–	–	–	–	(108 737)	–	(108 737)
Bénéfice net de l'exercice	–	–	–	–	–	(32 483 467)	(32 483 467)
<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>68 055 709 \$</b>	<b>2 345 022 \$</b>	<b>(114 683) \$</b>	<b>(3 231 020) \$</b>	<b>345 834 \$</b>	<b>(25 304 922) \$</b>	<b>42 095 940 \$</b>
Parts émises en vertu du placement de titres de capitaux propres	17, 626 716	–	–	–	–	–	17 626 716
Parts émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	288 010	–	–	–	–	–	288 010
Conversion de parts de société en commandite échangeables de catégorie B	2 830 000	–	–	–	–	–	2 830 000
Honoraires de gestion d'actifs versés en parts	1 703 545	–	–	–	–	–	1 703 545
Distributions	–	–	–	(7 332 551)	–	–	(7 332 551)
Écarts de conversion	–	–	–	–	(2 519 587)	–	(2 519 587)
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées	–	–	–	–	(2 081 655)	–	(2 081 655)
Bénéfice net de l'exercice	–	–	–	–	–	21 077 009	21 077 009
<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	<b>90 503 980 \$</b>	<b>2 345 022 \$</b>	<b>(114 683) \$</b>	<b>(10 563 571) \$</b>	<b>(4 321 047) \$</b>	<b>(4 227 913) \$</b>	<b>73 687 427 \$</b>

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

**NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Tableaux consolidés des flux de trésorerie**  
**Audité (en dollars canadiens)**

Exercices clos les 31 décembre	2013	2012
<b>Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :</b>		
<b>Activités opérationnelles</b>		
Bénéfice (perte) avant impôt lié(e) aux activités poursuivies de l'exercice	33 263 576 \$	(41 877 740) \$
Ajustements pour :		
Amortissement de l'immobilisation incorporelle (note 11)	1 561 275	-
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	12 100 309	738 072
Intérêts versés sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	(10 077 433)	(631 299)
Charges financières		
Amortissement des frais de financement	638 826	2 819
Distributions sur les parts de société en commandite échangeables de catégorie B	12 169 416	2 181 325
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables de catégorie B	3 590 248	10 348 250
Charge d'accroissement des passifs financiers (notes 15 et 16)	6 072 523	-
Ajustement de la juste valeur des débetures convertibles (note 17)	(4 677 000)	-
Quote-part du bénéfice des entreprises associées (note 10)	(10 156 830)	(1 168 584)
Perte de change latente	2 769 948	327 804
Amortissement des produits différés	(2 460 557)	(368 880)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement (note 9)	(24 119 615)	8 535 836
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des instruments financiers dérivés (note 20)	(22 983 561)	13 597 507
Autres pertes (profits) lié(e)s à la juste valeur (note 25)	3 763	(58 274)
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	181 293	1 247 862
Impôt sur le résultat payé	(1 151 498)	(59 864)
Variation des soldes des éléments hors trésorerie du fonds de roulement [note 26 i)]	1 446 735	(816 475)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles provenant des activités poursuivies</b>	<b>(1 828 583)</b>	<b>(8 001 641)</b>
<b>Activités d'investissement</b>		
Acquisitions d'immeubles de placement (note 8)	(188 342 745)	(35 908 468)
Entrées d'immeubles de placement (note 9)	(50 852)	-
Dette reprise à l'acquisition d'immeubles de placement (note 6)	-	(254 160)
Accroissement de la participation dans des entreprises associées (note 10)	(24 607 846)	-
Revenus de distribution attribuables aux entreprises associées (note 10)	9 332 519	-
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement provenant des activités poursuivies</b>	<b>(203 668 924)</b>	<b>(36 162 628)</b>
<b>Activités de financement</b>		
Nouveaux emprunts hypothécaires et autres emprunts (note 15)	165 935 000	-
Émission de débetures convertibles (note 17)	40 100 000	-
Produits découlant des parts émises, déduction faite des frais d'émission (note 23)	17 626 716	26 898 523
Remboursement d'emprunts hypothécaires	(1 033 794)	(261 608)
Refinancement d'emprunts hypothécaires	-	(1 431 916)
Avances nettes sur les emprunts et produits tirés de ces emprunts	5 511 191	(3 023 271)
Paiement d'une contrepartie différée	(3 031 364)	-
Frais de financement payés	(5 089 295)	-
Avances consenties par des parties liées, montant net	5 166 828	18 414 486
Distributions versées	(6 879 451)	(1 814 616)
Distributions sur les parts de société en commandite échangeables de catégorie B	(11 701 074)	(1 435 362)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement provenant des activités poursuivies</b>	<b>206 604 757</b>	<b>37 346 236</b>
<b>Variation nette de la trésorerie liée aux activités poursuivies</b>	<b>1 107 250</b>	<b>(6 818 033)</b>
<b>Incidence des écarts de conversion</b>	<b>(442 617)</b>	<b>(332)</b>
<b>Variation nette de la trésorerie liée aux activités abandonnées (note 7)</b>	<b>-</b>	<b>8 868 209</b>
<b>Variation nette de la trésorerie</b>	<b>664 633</b>	<b>2 049 844</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>3 749 911</b>	<b>1 700 067</b>
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>4 414 544 \$</b>	<b>3 749 911 \$</b>

Informations supplémentaires ayant trait aux activités de financement et d'investissement hors trésorerie [note 26 ii)]

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

---

# **Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**

## **Notes afférentes aux états financiers consolidés**

### **Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**

#### **Audité (en dollars canadiens)**

---

#### **1. Organisation de la fiducie de placement immobilier**

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale régie par le régime des lois de la province d'Ontario, aux termes d'une déclaration de fiducie modifiée et mise à jour datée du 16 novembre 2012 (la « déclaration de fiducie »), modifiée à nouveau le 3 janvier et le 3 février 2014. Les parts de fiducie de la FPI (les « parts de fiducie ») se négocient à la Bourse de croissance TSX sous le symbole « MOB.UN ». Le bureau principal et siège social de la FPI est situé au 284 King Street East, Toronto, Ontario, M5A 1K4.

NorthWest Value Partners Inc. (« NWVP ») a acquis une participation donnant le contrôle dans la FPI au milieu de 2012. Au moyen d'une série de transactions, la FPI a cédé l'ensemble de son portefeuille d'immeubles de bureaux à vocation médicale du Canada à NorthWest Healthcare Properties REIT (« NWHP REIT »), partie liée, avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> octobre 2012. Dans le contexte d'une autre série de transactions, avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> octobre 2012, la FPI a acquis un portefeuille d'actifs internationaux auprès de NWVP (les « actifs internationaux initiaux »). Dans le cadre de l'acquisition des actifs internationaux initiaux, la FPI et ses sociétés affiliées ont conclu une série de conventions avec les sociétés affiliées de NWVP, en vertu desquelles ces sociétés agiraient en tant que gestionnaire immobilier, gestionnaire d'actifs et promoteur pour la FPI en regard de ses placements. Le 30 octobre 2012, la FPI a changé sa dénomination sociale de « GT Canada Medical Properties Real Estate Investment Trust » afin de refléter sa nouvelle orientation stratégique mondiale.

Le 23 avril 2014, le conseil des fiduciaires a approuvé la publication des présents états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

#### **2. Déclaration de conformité**

##### **a) Déclaration de conformité**

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

##### **b) Mode de présentation et d'évaluation**

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

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

- i) les immeubles de placement, qui sont évalués à la juste valeur;
- ii) les actifs financiers et les passifs financiers classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net, de même que les instruments financiers dérivés et le passif lié au régime de parts différées, qui sont évalués à la juste valeur.

##### **c) Estimations comptables critiques**

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

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**2. Déclaration de conformité (suite)**

c) Estimations comptables critiques (suite)

i) *Immeubles de placement*

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

ii) *Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts*

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

iii) *Participation dans des entreprises associées*

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

iv) *Instruments financiers dérivés*

L'évaluation de la juste valeur des instruments financiers dérivés de la FPI se fonde sur des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur la valeur comptable des passifs et du profit ou de la perte connexe liés aux variations de la juste valeur. Les estimations et les hypothèses utilisées pour l'évaluation des dérivés de la FPI sont décrites à la note 20.

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

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

i) *Contrats de location*

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



---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**2. Déclaration de conformité (suite)**

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

*ii) Acquisitions d'immeubles*

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

*iii) Impôt sur le résultat*

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

**3. Résumé des principales méthodes comptables**

a) Méthodes de consolidation

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

b) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

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

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

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)**

c) Immeubles de placement

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

d) Immobilisations incorporelles

L'immobilisation incorporelle (note 11) représente la convention de participation aux honoraires de gestion de la FPI conclue avec le gestionnaire d'actifs externe, comme il est décrit à la note 27 iii). L'immobilisation incorporelle a initialement été comptabilisée à la juste valeur au moment de l'acquisition (note 6).

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

e) Contrats de location

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

f) Comptabilisation des produits

Les produits locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés sur la durée du bail connexe selon le mode linéaire. L'écart entre les produits locatifs comptabilisés et les flux de trésorerie est inscrit à titre de loyers à recevoir ou à payer comptabilisés selon le mode linéaire à l'état de la situation financière. Les produits locatifs comprennent les produits de location versés par les locataires aux termes de contrats de location, les recouvrements de charges opérationnelles et d'impôt foncier, les produits tirés des aires de stationnement et les autres produits accessoires. Les recouvrements de charges opérationnelles et d'impôt foncier sont comptabilisés dans la période au cours de laquelle ces coûts recouvrables peuvent être facturés aux locataires.

Les autres produits concernent la participation aux honoraires de gestion et sont comptabilisés lorsqu'ils sont obtenus aux termes de la convention de la FPI conclue avec le gestionnaire d'actifs externe, comme il est décrit à la note 27 iii).

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

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)**

g) Instruments financiers

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

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

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

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

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

*Placements détenus jusqu'à leur échéance*

Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont des actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et d'une échéance fixe, que la FPI a l'intention et la capacité de conserver jusqu'à leur échéance. Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. S'il existe une indication objective qu'un placement a subi une dépréciation, sa valeur recouvrable est établie, et toute perte de valeur est comptabilisée dans les états consolidés de résultat et du résultat global. Les indications objectives comprennent une baisse importante ou prolongée de la juste valeur d'un placement en deçà de son coût initial.

La FPI n'a pas de placements détenus jusqu'à leur échéance.

*Actifs financiers disponibles à la vente*

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

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

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)**

g) Instruments financiers (suite)

*Prêts et créances*

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

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

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

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

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

*Autres passifs financiers*

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

Les autres passifs financiers de la FPI comprennent les emprunts hypothécaires et autres emprunts, la contrepartie différée, les créditeurs et charges à payer et les distributions à verser.

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

En raison de la nature à court terme de ces éléments, la valeur comptable de la contrepartie différée, des créditeurs et charges à payer, de l'impôt sur le résultat à payer ainsi que des distributions à verser se rapproche de la juste valeur. La valeur comptable des emprunts hypothécaires et autres emprunts ainsi que des produits différés se rapproche de la juste valeur puisqu'ils portent intérêt aux taux du marché.

h) Autres actifs

Les autres actifs comprennent les taxes à la consommation à recevoir, les coûts d'acquisition et acomptes, de même que les charges payées d'avance. Les coûts d'acquisition et acomptes relatifs aux acquisitions d'actifs futures sont inscrits à l'actif s'il est probable que l'acquisition se réalise.

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)**

i) Passif lié au régime de parts différées

Les parts attribuées aux termes du régime de parts différées sont échangeables contre des parts de fiducie, lesquelles sont des instruments financiers remboursables au gré du porteur classés en tant que passif conformément à la Norme comptable internationale 32, *Instruments financiers : Présentation* (l'« IAS 32 »). Par conséquent, les parts attribuées aux termes du régime de parts différées sont classées dans les passifs. La direction a désigné le passif lié au régime de parts différées comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net; le passif lié au régime de parts différées est réévalué à la juste valeur chaque date de clôture, et les variations sont comptabilisées dans les états consolidés de résultat et du résultat global.

j) Instruments financiers dérivés

i) *Swap de taux d'intérêt*

La FPI gère les risques pouvant découler de la fluctuation de taux d'intérêt au moyen d'instruments financiers dérivés.

Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date de conclusion du contrat d'instruments dérivés et ils sont ultérieurement réévalués à la juste valeur. Le profit ou la perte qui s'en suit est comptabilisé selon que l'instrument financier dérivé est désigné en tant qu'instrument de couverture et, le cas échéant, selon la nature de l'élément couvert.

La FPI n'a désigné aucun instrument financier dérivé à titre d'instrument de couverture. Cependant, la FPI a conclu un contrat de swap de taux d'intérêt afin de limiter son exposition aux fluctuations du taux d'intérêt d'un emprunt à taux variable. Le profit ou la perte découlant de la variation de la juste valeur des contrats de swap de taux d'intérêt est comptabilisé dans les états consolidés de résultat et du résultat global.

ii) *Passif lié aux bons de souscription*

À son exercice, chaque bon de souscription entier confère à son porteur le droit d'acheter une part de fiducie de la FPI. Les bons de souscription correspondent à la définition d'un passif financier aux termes de l'IAS 32, car les parts de fiducie de la FPI sont des instruments financiers remboursables au gré du porteur [note 3 l)]. Étant donné que les bons de souscription sont des instruments dérivés, ils sont comptabilisés à la juste valeur par le biais du résultat net. Le passif lié aux bons de souscription est réévalué à la juste valeur chaque date de présentation de l'information financière, les variations étant comptabilisées dans les états consolidés de résultat et du résultat global.

k) Parts de société en commandite échangeables de catégorie B

Les parts de société en commandite échangeables de catégorie B d'une filiale de la FPI sont échangeables en parts de fiducie au gré du porteur. Les parts de fiducie répondent à la définition d'un passif financier, comme il en est question à la note 30. Les parts de société en commandite échangeables de catégorie B sont classées dans les passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net et sont évaluées à la juste valeur chaque date de clôture, toute variation de la juste valeur étant comptabilisée dans les états consolidés de résultat et du résultat global à titre de charges financières. Les distributions versées sur les parts de société en commandite échangeables de catégorie B sont comprises dans les charges financières.

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)**

l) Parts de fiducie

Les parts de fiducie sont rachetables au gré du porteur et sont donc considérées comme un passif financier, conformément à l'IAS 32. Les parts de fiducie sont considérées comme remboursables au gré du porteur en raison de leur caractéristique de rachat. Une exemption s'appliquant à des circonstances précises permet que les instruments remboursables au gré du porteur soient présentés à titre de capitaux propres si certains critères sont remplis.

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

m) Impôt sur le résultat

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

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

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

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

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

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)**

m) Impôt sur le résultat (suite)

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

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

n) Informations sectorielles

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

o) Participation dans des entreprises associées

Les entreprises associées sont les entités sur lesquelles la FPI exerce une influence notable, mais non le contrôle. Le placement de la FPI dans des entreprises associées se compose d'une participation indirecte d'environ 24,11 % dans Vital Healthcare Property Trust (la « fiducie Vital ») et d'une participation d'environ 26 % dans NorthWest Healthcare Properties REIT (« NWHP REIT »). La FPI a déterminé qu'en raison de sa participation d'environ 24,11 % dans la fiducie Vital (y compris les ententes de gestion externe communes conclues avec la fiducie Vital) et de sa participation de 26 % dans NWHP REIT, elle exerce une influence notable sur celles-ci et, par conséquent, elle doit comptabiliser ses participations selon la méthode de la mise en équivalence. Les participations dans la fiducie Vital et NWHP REIT ont initialement été comptabilisées au coût au moment où la FPI a obtenu une influence notable.

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

Les profits ou les pertes latents découlant de transactions entre la FPI et ses entreprises associées sont éliminés à concurrence de la participation de la FPI dans ces entreprises associées. Les méthodes comptables des entreprises associées de la FPI cadrent avec celles adoptées par la FPI.

Chaque date de clôture, la FPI évalue s'il existe une indication objective que ses participations dans les entreprises associées ont subi une dépréciation. S'il y a dépréciation, la valeur comptable de la quote-part de la FPI liée à l'actif sous-jacent des entreprises associées est ramenée à sa valeur recouvrable estimée.

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)**

p) Débentures convertibles

Les débentures convertibles peuvent être converties en parts de fiducie de la FPI. Comme les parts de fiducie de la FPI sont rachetables au gré du porteur et que, par conséquent, elles sont considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur conformément à l'IAS 32, les débentures convertibles sont considérées comme un passif comprenant des dérivés incorporés classés dans les passifs. La FPI a choisi de classer et d'évaluer ses débentures convertibles en tant que passif financier évalué à la juste valeur par le biais du résultat net et d'inscrire les variations de juste valeur dans les états consolidés de résultat et du résultat global.

q) Nouvelles normes en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013

i) IFRS 7, *Compensation des actifs financiers et des passifs financiers*

En décembre 2011, l'IASB a modifié l'IFRS 7, *Instruments financiers : Informations à fournir*. Les modifications à l'IFRS 7 comportent de nouvelles obligations d'information concernant les actifs et les passifs financiers qui sont compensés dans l'état de la situation financière ou qui font l'objet d'une convention-cadre de compensation ou d'un accord similaire. Le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la FPI a adopté cette position officielle et il n'y a eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés de la FPI.

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

En mai 2011, l'IASB a publié l'IFRS 10, l'IFRS 11 et l'IFRS 12. L'IFRS 10 remplace l'IAS 27, *États financiers consolidés et individuels*, et la SIC-12, *Consolidation – Entités ad hoc*, et impose un modèle unique de consolidation qui établit que le contrôle est à la base de la consolidation pour tous les types d'entités. L'IFRS 11 annule et remplace l'IAS 31, *Participation dans des coentreprises*, et la SIC-13, *Entités contrôlées conjointement – apports non monétaires par des coentrepreneurs*, et établit les principes de présentation de l'information financière par les parties à un partenariat. L'IFRS 12 regroupe, rehausse et remplace les obligations en matière d'informations à fournir à l'égard des filiales, des partenariats, des entreprises associées et des entités structurées non consolidées. Parallèlement à l'IFRS 10, à l'IFRS 11 et à l'IFRS 12, l'IASB a également publié des modifications à l'IAS 27, *États financiers individuels*, a renommé cette dernière norme et a publié des modifications à l'IAS 28, *Participations dans des entreprises associées et des coentreprises*. Aux fins de cette évaluation, la FPI a déterminé qu'elle contrôle une entité :

- lorsqu'elle est exposée ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité;
- lorsqu'elle a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'elle détient sur cette entité.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la FPI a adopté ces positions officielles de manière rétrospective et il n'y a eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés de la FPI.



---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)**

q) Nouvelles normes en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 (suite)

iii) IFRS 13, *Évaluation de la juste valeur*

Le 12 mai 2011, l'IASB a publié l'IFRS 13, *Évaluation de la juste valeur* (l'« IFRS 13 »). L'IFRS 13 définit la juste valeur, prévoit un cadre d'évaluation de la juste valeur et présente les obligations en matière d'informations à fournir sur l'évaluation de la juste valeur. L'IFRS 13 s'applique dans la plupart des cas si d'autres IFRS exigent (ou permettent) l'évaluation à la juste valeur. Le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la FPI a adopté cette position officielle de manière prospective. Par suite de l'adoption de l'IFRS 13, la FPI a changé la méthode qu'elle utilise pour déterminer la juste valeur des parts de société en commandite échangeables de catégorie B et des passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts, ce qui a entraîné la présentation d'informations supplémentaires quant aux diverses méthodes d'évaluation qu'emploie la FPI pour déterminer la juste valeur des actifs et des passifs évalués à la juste valeur sur une base récurrente ou non dans l'état de la situation financière. Conformément à l'IFRS 13, si un actif ou un passif évalué à la juste valeur a un cours acheteur et un cours vendeur, le prix compris dans l'écart acheteur-vendeur qui reflète le mieux la juste valeur dans les circonstances doit être utilisé pour évaluer celle-ci. La FPI a choisi d'utiliser le cours de clôture, faute de mieux en pratique, pour l'évaluation de la juste valeur de ses parts de société en commandite échangeables de catégorie B et des passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts.

iv) IAS 1, *Présentation des états financiers*

Les modifications à l'IAS 1, *Présentation des états financiers* (l'« IAS 1 »), fournissent des indications en matière de présentation des éléments inclus dans les autres éléments du résultat global, y compris une obligation de séparer les éléments présentés dans les autres éléments du résultat global en deux groupes selon qu'ils sont susceptibles d'être ultérieurement reclassés ou non en résultat net. Le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la FPI a adopté cette position officielle et il n'y a eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés de la FPI.

r) Changements comptables futurs

IAS 32, *Compensation des actifs et des passifs financiers*

En décembre 2011, l'IASB a publié des modifications à la norme IAS 32, *Instruments financiers : Présentation*. Les modifications à l'IAS 32 apportent des précisions sur les exigences en matière de compensation des instruments financiers. Les modifications apportées à IAS 32, qui devront être appliquées de manière rétrospective, s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014. La direction n'a pas encore établi quelle incidence éventuelle aura l'adoption de l'IAS 32 sur les états financiers consolidés de la FPI.

IFRS 9, *Instruments financiers*

En novembre 2009, l'IASB a publié l'IFRS 9, *Instruments financiers* (l'« IFRS 9 »), premier volet de son projet visant à remplacer l'IAS 39, et a par la suite révisé l'IFRS 9 en octobre 2010.

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

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)**

r) Changements comptables futurs (suite)

IFRIC 21, *Droits ou taxes*

En 2013, l'IASB a publié l'IFRIC 21, *Droits ou taxes* (l'« IFRIC 21 »). L'IFRIC porte sur la comptabilisation du passif au titre d'un droit ou d'une taxe exigible qui entre dans le champ d'application de l'IAS 37, *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels* (l'« IAS 37 »). Les droits ou taxes sont des sorties de ressources représentatives d'avantages économiques qui sont imposés par les autorités publiques aux entités selon les dispositions légales ou réglementaires, à l'exception des impôts sur le résultat qui entrent dans le champ d'application de l'IAS 12, *Impôts sur le résultat*, et des amendes et autres pénalités imposées pour violation de dispositions légales ou réglementaires. Cette interprétation entre en vigueur avec application rétrospective pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014. La FPI évalue actuellement l'incidence qu'aura la nouvelle interprétation sur ses états financiers consolidés.

**4. Acquisition de contrôle**

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

En raison de l'émission de toutes les parts de fiducie en vertu du placement [note 23 i)], l'offre de NWVP a été ajustée, passant de 2,05 \$ par part de fiducie à 1,87 \$ chacune. La note d'information relative à l'offre publique d'achat de NWVP ainsi que la circulaire des fiduciaires de la FPI ont été expédiées par la poste aux porteurs de parts le 27 avril 2012 et le 20 avril 2012, respectivement.

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

**5. Sorties d'immeubles de placement au Canada**

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

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

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

*Vente de l'immeuble de Port Hope*

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

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

*Vente du reste du portefeuille existant*

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

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

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

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**6. Acquisition d'actifs internationaux initiaux**

Le 16 novembre 2012 (avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> octobre 2012), aux termes de la convention définitive datée du 23 octobre 2012 conclue entre la FPI et NWVP (la « convention définitive »), la FPI a acquis indirectement de NWVP et de ses sociétés affiliées un portefeuille de cinq immeubles de bureaux à vocation médicale en Allemagne ainsi que le terrain et les immeubles de l'Hôpital pour enfants de Sabará, situé au Brésil, et une participation de 19,66 % dans la fiducie Vital (collectivement les « actifs internationaux initiaux »). Dans le cadre de l'acquisition des actifs internationaux initiaux, la FPI a également conclu une convention de participation aux honoraires de gestion [note 27 iii)] et une convention d'options d'achat et de vente [note 10 ii)]. Le prix d'achat total de la transaction s'est élevé à 123 088 279 \$, y compris des coûts d'acquisition de 10 000 000 \$. L'acquisition des immeubles de placement a été comptabilisée comme une acquisition d'actifs alors que l'acquisition de la participation dans la fiducie Vital a été comptabilisée comme une acquisition d'une participation dans une entreprise associée [note 10 i)]. Par conséquent, les coûts d'acquisition de 10 000 000 \$ ont été inscrits dans les l'actif des actifs acquis selon leurs justes valeurs relatives à la date d'acquisition.

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

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

**Actifs**

Immeubles de placements (note 9)	84 412 292 \$
Participation dans une entreprise associée (note 10)	79 638 912
Immobilisation incorporelle (note 11)	15 612 750
Montant à recevoir d'une partie liée [note 12 i)]	31 141 756

**210 805 710**

**Passifs**

Emprunts hypothécaires et autres emprunts	59 688 832
Produits différés (note 18)	17 569 492
Instrument financier dérivé [note 20 i)]	9 485 600
Fonds de roulement i)	973 507

**87 717 431**

**Actifs nets acquis**

**123 088 279**

Contrepartie transférée par la FPI

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

**Total de la contrepartie transférée**

**123 088 279 \$**

i) Tel qu'il est mentionné dans la convention définitive, le prix d'achat doit être ajusté dans la mesure où le fonds de roulement (qui s'entend de la trésorerie, des débiteurs et des charges payées d'avance moins les créditeurs et les charges à payer) pour les actifs internationaux initiaux est supérieur ou inférieur à néant.

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

**7. Activités abandonnées**

La FPI a vendu l'ensemble de ses immeubles de bureaux à vocation médicale du Canada (le « portefeuille existant »), avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> octobre 2012, dans le cadre de la réorientation de la FPI vers les actifs internationaux, comme il est décrit à la note 1. Par conséquent, la FPI a classé les produits, les charges et les flux de trésorerie liés aux immeubles de bureaux à vocation médicale du Canada dans les activités abandonnées.

<b>Exercice clos le 31 décembre</b>	<b>2012</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>	
Produits tirés des immeubles de placement	7 011 675 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	2 859 625
	4 152 050
<b>Charges</b>	
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 640 527
<b>Bénéfice avant les autres charges financières et les ajustements de la juste valeur</b>	<b>2 511 523</b>
Amortissement des frais de financement différés	(54 961)
Profit lié à la sortie d'immeubles de placement (note 5)	3 275 731
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	3 842 768
<b>Bénéfice net provenant des activités abandonnées</b>	<b>9 575 061 \$</b>

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

<b>Exercice clos le 31 décembre</b>	<b>2012</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>2 738 210 \$</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>	<b>3 096 969</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>	<b>3 033 030</b>
<b>Variation nette de la trésorerie liée aux activités abandonnées</b>	<b>8 868 209 \$</b>

**8. Acquisitions d'immeubles**

i) Acquisitions d'immeubles en 2013

Le 31 mars 2013, la FPI a réalisé l'acquisition d'un complexe à vocation médicale situé à Fulda, en Allemagne (l'« immeuble Fulda ») à un prix d'achat brut de 19 513 141 \$, y compris les coûts de transaction de 873 683 \$. Le placement de la FPI a été financé au moyen de la trésorerie et d'un nouvel emprunt hypothécaire sur cinq ans, consenti par un établissement de crédit allemand, s'élevant à 11 804 379 \$ (déduction faite des coûts de transaction de 71 121 \$), portant intérêt au taux annuel fixe de 2,37 % et comportant une période d'amortissement de 40 ans.

Le 23 décembre 2013, la FPI a réalisé l'acquisition de trois hôpitaux privés situés au Brésil (l'« acquisition du portefeuille d'hôpitaux de Rede D'Or ») à un prix d'achat brut de 206 480 294 \$, y compris les coûts de transaction de 5 216 746 \$. Le placement de la FPI a été financé au moyen de la trésorerie, d'un nouveau prêt à terme consenti par un établissement de crédit brésilien s'élevant à 113 939 317 \$ (déduction faite des coûts de transaction de 7 641 683 \$), qui vient à échéance en décembre 2014, d'une nouvelle facilité d'acquisition de 22 205 512 \$ (déduction faite des coûts de transaction de 1 794 488 \$) consentie par un établissement de crédit canadien, qui vient à échéance en décembre 2016, et d'une contrepartie différée de 37 650 690 \$ (note 16).

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

**8. Acquisitions d'immeubles (suite)**

ii) Acquisitions d'immeubles en 2012

Le 27 décembre 2012, la FPI a indirectement fait l'acquisition du terrain et des immeubles qui composent le Hospital e Maternidade Brasil (« HMB »), situé en banlieue de São Paulo, au Brésil, pour une contrepartie de 128 212 296 \$, ce qui comprend des coûts de transaction d'environ 6 664 509 \$ et une contrepartie différée d'environ 24 295 000 \$ (note 16). L'investissement de la FPI a été financé au moyen des ressources existantes et d'un nouvel emprunt à terme de 60 737 500 \$.

Ces acquisitions ont été comptabilisées comme des acquisitions d'actifs.

**9. Immeubles de placement**

Aux	<b>31 décembre 2013</b>	31 décembre 2012
Solde à l'ouverture de l'exercice	<b>205 502 477 \$</b>	61 332 333 \$
Activités poursuivies		
Acquisitions des actifs internationaux initiaux (note 6)	–	84 412 292
Acquisition d'immeubles de placement (note 8)	<b>225 993 435</b>	128 212 296
Entrées d'immeubles de placement	<b>50 852</b>	–
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	<b>24 119 615</b>	(8 535 836)
Écart de conversion	<b>(6 834 026)</b>	1 413 725
	<b>243 329 876</b>	205 502 477
Activités abandonnées		
Acquisitions d'immeubles de placement	–	18 764 618
Entrées d'immeubles de placement	–	71 240
Profit lié à la juste valeur	–	3 842 768
Amortissement des frais de location et des incitatifs offerts aux locataires	–	(15 959)
Sortie d'immeubles de placement	–	(83 995 000)
	–	(61 332 333)
Solde à la clôture de la période	<b>448 832 353 \$</b>	205 502 477 \$

L'immeuble Fulda a été acquis le 31 mars 2013 au prix de 19 513 141 \$ (y compris les coûts de transaction) et le portefeuille d'hôpitaux de Rede D'Or a été acquis le 23 décembre 2013 au prix de 206 480 294 \$ (y compris les coûts de transaction) (note 8). Au 31 décembre 2013, la valeur des immeubles de placement avait diminué de 6 834 026 \$ en raison de l'affaiblissement du real brésilien atténué par la hausse de l'euro par rapport au dollar canadien. La juste valeur des immeubles de placement quant à elle a augmenté de 24 119 615 \$ en raison d'un profit lié à la juste valeur au titre du portefeuille brésilien (30 731 548 \$), d'une perte liée à la juste valeur attribuable à la radiation des coûts de transaction inscrits à l'actif à l'égard de l'acquisition de l'immeuble Fulda (873 683 \$) et de l'acquisition du portefeuille d'hôpitaux de Rede D'Or (5 216 746 \$), et d'une perte liée à la juste valeur par suite de la réévaluation du portefeuille allemand de la FPI (521 504 \$).

Au 31 décembre 2012, la valeur des immeubles de placement s'était accrue de 1 413 725 \$ en raison de l'appréciation de l'euro et du real brésilien par rapport au dollar canadien et avait diminué de 8 535 836 \$ en raison de la variation par rapport aux valeurs d'expertise des actifs internationaux initiaux.

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**9. Immeubles de placement (suite)**

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

La juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2013 et au 31 décembre 2012 a été déterminée à partir de modèles d'évaluation qui tiennent compte des indications du marché disponibles. Les estimations et les hypothèses utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement tiennent compte des taux de capitalisation, des taux d'actualisation, des taux d'inflation, des taux d'inoccupation et du résultat opérationnel net des immeubles.

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

	<b>31 décembre 2013</b>	31 décembre 2012
Fourchette des taux d'actualisation	De 6,75 à 10,00 %	De 6,75 à 11,50 %
Moyenne pondérée des taux d'actualisation	9,57 %	10,50 %
Fourchette des taux de capitalisation finaux	De 7,25 à 9,00 %	De 7,25 à 10,00 %
Moyenne pondérée des taux de capitalisation finaux	8,75 %	8,86 %

La juste valeur est surtout sensible aux fluctuations des taux d'actualisation et des taux de capitalisation finaux. Une augmentation de 0,25 % de la moyenne pondérée du taux d'actualisation du portefeuille et du taux de capitalisation final engendrerait une diminution de la juste valeur de 12 016 426 \$ et une diminution de 0,25 % engendrerait une augmentation de la juste valeur de 11 883 235 \$.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, les immeubles dont la juste valeur globale a atteint environ 404 127 000 \$ (205 502 477 \$ en 2012) ont été évalués par des évaluateurs indépendants dont la compétence professionnelle est pertinente et reconnue.

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

	<b>31 décembre 2013</b>
Moins de un an	38 770 089 \$
De 1 an à 5 ans	148 604 518 \$
Plus de cinq ans	625 720 093 \$

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

**10. Participation dans des entreprises associées**

	Fiducie Vital i)	NWHP REIT ii)	Total
Au 31 décembre 2011	– \$	– \$	– \$
Acquisition de titres de capitaux propres	79 638 912	–	79 638 912
Quote-part du bénéfice de la période	1 168 584	–	1 168 584
Quote-part des autres éléments du résultat global de la période	(108 737)	–	(108 737)
Écarts de conversion	7 702	–	7 702
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>80 706 461 \$</b>	<b>– \$</b>	<b>80 706 461 \$</b>
Acquisition de titres de capitaux propres	–	155 429 531	155 429 531
Parts additionnelles acquises	24 588 653	–	24 588 653
Distributions en trésorerie reçues	(3 780 167)	(5 552 352)	(9 332 519)
Quote-part du bénéfice de la période	6 608 342	3 548 488	10 156 830
Quote-part des autres éléments du résultat global de la période	(2 081 655)	–	(2 081 655)
Écarts de conversion	35 311	–	35 311
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>106 076 945 \$</b>	<b>153 425 667 \$</b>	<b>259 502 612 \$</b>

i) Participation dans Vital Healthcare Property Trust

Le 16 novembre 2012 (avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> octobre 2012), la FPI a acquis une participation dans Vital Healthcare Property Trust (la « fiducie Vital »), laquelle était assujettie à une convention de prêt de titres. La participation dans la fiducie Vital est comptabilisée au moyen de la méthode de la mise en équivalence puisqu'il a été déterminé que la FPI avait une influence notable à l'égard de cette participation.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, la FPI a acheté 22 154 307 parts additionnelles de la fiducie Vital en vue d'augmenter sa participation cumulative à 24,11 %.

Au 31 décembre 2013, la FPI détenait 81 659 866 parts de la fiducie Vital. Le prix de clôture à la bourse de Nouvelle-Zélande (« NZX ») des parts de la fiducie Vital au 31 décembre 2013 était de 1,12 \$ (1,28 \$ NZ).



**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

**10. Participation dans des entreprises associées (suite)**

i) Participation dans Vital Healthcare Property Trust (suite)

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

Aux	<b>31 décembre 2013 (non audité)</b>	31 décembre 2012 (non audité)
Actifs	<b>524 803 596 \$</b>	515 968 581 \$
Passifs	<b>222 340 157 \$</b>	268 987 487 \$
Participation détenue (en %)	<b>24,11 %</b>	19,66 %
	<b>Exercice clos le 31 décembre 2013 (non audité)</b>	Pour la période du 1 <sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2012 <sup>1)</sup> (non audité)
Produits	<b>56 647 165 \$</b>	42 514 578 \$
Résultat net	<b>31 039 936 \$</b>	24 314 013 \$
Autres éléments du résultat global	<b>(9 762 820) \$</b>	(7 816 743) \$
Total des autres éléments du résultat global	<b>21 277 116 \$</b>	16 497 270 \$

1) Afin de calculer les produits et le résultat net de la fiducie Vital pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 31 décembre 2012, les produits et le résultat net du semestre clos le 31 décembre 2012 ont été calculés au prorata, car l'exercice de la fiducie Vital se termine le 30 juin.

ii) Participation dans NorthWest Healthcare Properties REIT

En vertu de l'exercice d'une option d'achat détenue par NWVP aux termes d'une convention d'option d'achat et de vente (au sens donné à ce terme dans les présentes), la FPI a indirectement acquis une participation d'environ 26 % dans NorthWest Healthcare Properties REIT (« NWHP REIT ») auprès de NWVP et ses sociétés affiliées. La participation acquise par la FPI consiste en 4 345 900 parts de NWHP REIT et en 7 551 546 parts de société en commandite de catégorie B de NHP Holdings Limited Partnership (« NHP LP »), lesquelles sont échangeables contre des parts de fiducie de NWHP REIT. La participation dans NWHP REIT est comptabilisée au moyen de la méthode de la mise en équivalence et il a été établi que la FPI exerce une influence notable relativement à cette participation.

Aux termes de la convention d'option d'achat et de vente, la FPI a fait l'acquisition des titres de NWHP REIT au prix de 13,22 \$ par part, pour une contrepartie brute totale de 157 284 236 \$, moins un montant de 73 772 588 \$ au titre de la dette de tiers (note 15) indirectement reprise par la FPI. Le prix d'achat comprend les coûts d'acquisition de 19 193 \$.

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**10. Participation dans des entreprises associées (suite)**

ii) Participation dans NorthWest Healthcare Properties REIT (suite)

L'acquisition de la participation dans NWHP REIT est résumée ci-après :

	<b>Actifs nets acquis</b>
Participation dans une entreprise associée	155 410 338 \$
Montants à recevoir d'une partie liée – subvention pour taux d'intérêt [note 12 iii)]	1 873 898
	157 284 236
Emprunt	(73 772 588)
<b>Actifs nets acquis</b>	<b>83 511 648</b>
Parts de catégorie B émises à titre de contrepartie	68 511 648
Règlement d'un billet à recevoir	15 000 000
<b>Total de la contrepartie</b>	<b>83 511 648 \$</b>

L'acquisition indirecte par la FPI de titres de NWHP REIT et la reprise de la dette ont pris effet à l'acquisition par une filiale de la FPI d'entités de portefeuille de NWVP. L'une des entités acquises par la FPI est NorthWest Operating Trust (« NWOT »), laquelle est partie aux arrangements contractuels conclus avec NWHP REIT qui accordent à NWOT certains droits de gouvernance en ce qui concerne NWHP REIT, dont des droits liés à la nomination du conseil d'administration, certains droits préférentiels de souscription et droits d'inscription.

En vertu de la convention d'options d'achat et de vente, le prix d'achat payable par la FPI pour la participation dans NWHP REIT devait être ajusté à la hausse si le fonds de roulement était positif ou à la baisse si le fonds de roulement était négatif, et ce, pour toute entité acquise, directement ou indirectement, par la FPI. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, le fonds de roulement à la clôture a été convenu et, par conséquent, la FPI doit une somme de 206 221 \$ à NWVP, laquelle a été déduite des sommes à recevoir de NWVP au 31 décembre 2013 [note 12 v)].

Au 31 décembre 2013, la FPI détenait 11 897 446 parts de NWHP REIT. Le cours de clôture des parts de NWHP REIT à la Bourse de Toronto le 31 décembre 2013 était de 10,44 \$.

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

**10. Participation dans des entreprises associées (suite)**

ii) Participation dans NorthWest Healthcare Properties REIT (suite)

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

Au	<b>31 décembre 2013 (audité)</b>
Actifs	1 314 992 000 \$
Passifs	806 348 000 \$
Participation détenue (en %)	
	25,68 %
	<b>Pour la période du 21 juin au 31 décembre 2013<sup>1)</sup> (non audité)</b>
Produits	80 168 967 \$
Résultat net	13 799 945 \$
Autres éléments du résultat global	– \$
Total du résultat global	13 799 945 \$

1) Les résultats de NWHP REIT ont été calculés au prorata pour la période de 10 jours allant du 21 au 30 juin 2013 et ont été intégrés aux résultats du semestre clos le 31 décembre 2013 afin de représenter le bénéfice découlant de l'acquisition par la FPI attribuable à cette période.

**11. Immobilisation incorporelle**

Dans le cadre de l'acquisition des actifs internationaux initiaux, la FPI a acquis indirectement des droits aux termes d'une convention de participation aux honoraires de gestion [note 27 iii)]. Au moment de l'acquisition, la valeur attribuée à la convention s'élevait à 15 612 750 \$. L'immobilisation incorporelle est amortie selon le mode linéaire sur la durée de vie utile déterminée, soit 10 ans.

<b>Exercices clos les 31 décembre</b>	<b>2013</b>	2012
Solde à l'ouverture de l'exercice	<b>15 612 750 \$</b>	– \$
Acquisition	–	15 612 750
Amortissement	<b>(1 561 275)</b>	–
Solde à la clôture de l'exercice	<b>14 051 475 \$</b>	15 612 750 \$

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

**12. Montants à recevoir de parties liées**

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

Aux	31 décembre 2013	31 décembre 2012
Montant à recevoir au titre des ajustements liés au fonds de roulement et à la clôture – actifs internationaux initiaux i)	<b>18 236 652 \$</b>	27 300 011 \$
Billet à recevoir ii)	–	15 000 000
Subvention pour taux d'intérêt iii)	<b>1 873 898</b>	–
Billet à recevoir par versements iv)	<b>1 369 191</b>	1 296 755
Participation aux honoraires de gestion de Vital [note 27 iii)]	<b>2 296 860</b>	456 009
Intérêt ii) [note 27 vi)]	<b>2 431 781</b>	269 589
Autres éléments v)	<b>45 665</b>	(1 799 621)
	<b>26 254 047 \$</b>	42 522 743 \$

i) Montant à recevoir au titre des ajustements liés au fonds de roulement et à la clôture – actifs internationaux initiaux

Le montant à recevoir d'une filiale de NWVP au titre des ajustements liés au fonds de roulement et à la clôture découle de l'écart entre la valeur du fonds de roulement et de la dette indirectement reprise à la suite de l'acquisition des actifs internationaux initiaux et la valeur attribuée au moment de l'entérinement de la convention dans le cadre de l'acquisition. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, une tranche de 9 063 359 \$ a été reçue relativement au montant à recevoir au titre des ajustements liés au fonds de roulement et à la clôture. Le 2 janvier 2014, après la clôture de l'exercice, un autre remboursement a été reçu, celui-ci s'élevant à 1 270 000 \$. Le montant à recevoir au titre des ajustements liés au fonds de roulement et à la clôture est non garanti et était antérieurement remboursable le 31 décembre 2013, cependant, puisqu'il demeure impayé, il est désormais remboursable à vue. Le montant à recevoir au titre des ajustements liés au fonds de roulement et à la clôture procure un rendement économique d'environ 8 % par année, si celui-ci est admissible [note 27 vi)].

ii) Billet à recevoir

Le billet à recevoir provient de la vente du portefeuille existant (note 7) et était exigible auprès d'une société affiliée de NWVP. Dans le cadre de la conclusion de l'acquisition de la participation dans NWHP REIT [note 10 ii)], NWVP a réglé le billet en totalité en date du 21 juin 2013. Le billet était non garanti, remboursable à vue à tout moment et portait intérêt au taux de 8 % par an payable trimestriellement à terme échu.

Les intérêts touchés sur le billet pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 provenant d'une société affiliée de NWVP se sont élevés à 562 192 \$ (269 589 \$ en 2012).

iii) Subvention pour taux d'intérêt

Dans le cadre de l'acquisition de la participation dans NWHP REIT [note 10 ii)], NWVP s'est engagée, par voie d'apport en capital, à ce que le taux d'intérêt effectif payable par la FPI sur les facilités de marge reprises n'excède pas a) 4,25 % pour le reste de l'exercice 2013 et b) 6,00 % pour le premier trimestre de 2014. À la date d'acquisition, la valeur actualisée de la subvention pour taux d'intérêt se chiffrait à 1 873 898 \$ et a été comptabilisée comme montant à recevoir de NWVP. Les paiements en trésorerie ultérieurs effectués par NWVP seront par ailleurs portés en réduction du solde des montants à recevoir.

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

**12. Montants à recevoir de parties liées (suite)**

iv) Billet à recevoir par versements

Dans le contexte de l'acquisition des actifs internationaux initiaux par la FPI, cette dernière a conclu une entente avec une société affiliée de NWVP afin que la FPI soit compensée en partie pour la reprise des obligations liées à l'Hôpital pour enfants de Sabará, situé au Brésil (le « billet à recevoir par versements »). Dans le cadre du billet à recevoir par versements, la FPI a touché d'une société affiliée de NWVP un encaissement au titre du billet à recevoir par versements le 2 avril 2013 (prorogé jusqu'au 2 avril 2014) et en touchera un autre le 2 avril 2014, tel qu'il est décrit ci-dessous. Les encaissements au titre du billet à recevoir par versements sont désormais payables à vue. Le billet à recevoir par versements ne porte pas intérêt. L'encaissement de la tranche en principal des versements sera comptabilisé en réduction du billet à recevoir par versements et, par conséquent, ne sera pas inscrit à titre de produits. Le billet à recevoir par versements est inscrit à la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs.

Le tableau ci-dessous présente le calendrier des encaissements et l'ajustement lié à l'actualisation au 31 décembre 2013 :

2 avril 2013, prorogé jusqu'au 2 avril 2014	526 835 \$
2 avril 2014	858 720
Ajustement lié à l'actualisation	(16 364)
<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	<b>1 369 191 \$</b>

v) Autres éléments

Dans le cours normal des activités, aux termes des différentes ententes avec ses gestionnaires externes et de l'ajustement postérieur à la clôture lié à la participation dans NWHP REIT [note 10 ii)], la FPI a des montants à payer à NWVP et ses sociétés affiliées et à recevoir de celles-ci. Ces montants correspondent à des créances courantes et ne portent pas intérêt.

**13. Autres actifs**

Aux	<b>31 décembre 2013</b>	31 décembre 2012
Taxes à la consommation recouvrables	262 823 \$	149 839 \$
Coûts d'acquisition et acomptes	1 284 640	822 557
Charges payées d'avance	27 055	20 864
	<b>1 574 518 \$</b>	993 260 \$

Les coûts d'acquisition et les acomptes sur les immeubles de placement se rapportent à des acquisitions éventuelles faisant l'objet actuellement d'un contrôle diligent.

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

**14. Trésorerie et liquidités soumises à des restrictions**

Aux	31 décembre 2013	31 décembre 2012
Trésorerie	2 635 859 \$	3 142 536 \$
Liquidités soumises à des restrictions	1 778 685	607 375
	<b>4 414 544 \$</b>	<b>3 749 911 \$</b>

**15. Emprunts hypothécaires et autres emprunts**

Aux	31 décembre 2013	31 décembre 2012
Emprunts hypothécaires (déduction faite des frais de financement de 263 024 \$, 180 400 \$ en 2012)	41 996 473 \$	26 831 512 \$
Convention de prêt de titres (déduction faite des frais de financement de 8 220 \$, 473 178 \$ en 2012)	36 836 914	29 393 937
Facilité de marge (déduction faite des frais de financement de 306 648 \$)	82 254 834	-
Emprunts à terme (déduction faite des frais de financement de 7 964 505 \$)	173 793 462	60 264 322
Facilité d'acquisition (déduction faite des frais de financement de 1 458 067 \$)	22 541 933	
Ligne de crédit	103 143	8 035
Total	357 526 759	116 497 806
Moins la tranche courante	294 311 880	30 163 316
<b>Dette non courante</b>	<b>63 214 879 \$</b>	<b>86 334 490 \$</b>

**Emprunts hypothécaires**

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, la FPI a obtenu, à l'acquisition de l'immeuble Fulda (note 8), un nouvel emprunt hypothécaire de 11 804 379 \$ (déduction faite des coûts de transaction de 71 121 \$) d'une durée de cinq ans, portant intérêt au taux annuel fixe de 2,37 % et comportant une période d'amortissement de 40 ans.

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

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

**Convention de prêt de titres**

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

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**15. Emprunts hypothécaires et autres emprunts (suite)**

**Convention de prêt de titres (suite)**

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

La convention de prêt de titres relative à Vital devait venir à échéance le 15 novembre 2013, cependant, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, l'échéance de la convention de prêt de titres relative à Vital a été prorogée au 28 février 2014. Le 21 mars 2014, la convention de prêt de titres relative à Vital a été résiliée au moyen d'une nouvelle facilité de marge consentie par Macquarie Bank Limited signée le 28 février 2014 [note 33 e)].

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

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

La FPI verse des intérêts sur la garantie aux termes de la convention de prêt de titres qu'elle détient à la partie contractante à la convention de prêt de titres selon un taux qui varie en fonction du TIOL en dollars néozélandais. Au 31 décembre 2013, le taux d'intérêt appliqué à la convention de prêt de titres relative à Vital était d'environ 6,41 % (5,15 % en 2012).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, eu égard à l'augmentation de la participation de la FPI dans la fiducie Vital, la FPI a augmenté la somme de ses emprunts effectués aux termes de la convention de prêt de titres relative à Vital d'environ 7 451 200 \$. Au 31 décembre 2013, la FPI avait prélevé 36 845 134 \$ sur la facilité et avait donné 67 547 578 parts de la fiducie Vital en garantie (29 393 937 \$ prélevés et 59 505 559 parts de la fiducie Vital données en garantie en 2012).

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**15. Emprunts hypothécaires et autres emprunts (suite)**

**Facilités de marge**

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, les facilités de marge suivantes ont été conclues :

i) NWHP REIT

La dette reprise à l'acquisition de la participation dans NWHP REIT [note 10 ii)] est constituée de diverses facilités de marge renouvelables contractées auprès de deux institutions financières distinctes. Les facilités de marge permettent à la FPI d'emprunter des fonds adossés à la valeur de marché des parts de NWHP REIT. La FPI a donné en nantissement 4 345 900 parts de NWHP REIT et 7 551 546 parts de société en commandite de catégorie B de NHP LP à titre de sûreté pour les facilités de marge.

Le 8 novembre 2013, la FPI a remboursé le solde impayé de 8 516 491 \$ d'une facilité de marge et a conclu une nouvelle facilité de marge d'un montant maximal de 15 000 000 \$ et d'une durée de un an, portant intérêt au taux préférentiel majoré de 1,25 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,25 % et assortie d'une commission d'engagement correspondant à 0,5625 % de toute tranche inutilisée. Au 31 décembre 2013, le solde du principal impayé de cette facilité se chiffrait à 9 415 491 \$.

Au 31 décembre 2013, le solde du principal impayé des facilités de marge restantes liées à la participation de la FPI dans NWHP REIT s'élevait à 64 992 802 \$.

L'intérêt sur les facilités de marge est calculé quotidiennement et varie de 4,25 % à 10,75 % annuellement. Dans le cadre de l'acquisition, NWVP s'est engagée, par voie d'apport en capital, à ce que le taux d'intérêt effectif payable par la FPI sur les facilités de marge reprises n'excède pas a) 4,25 % pour le reste de l'exercice 2013 et b) 6,00 % pour le premier trimestre de 2014. L'intérêt a été comptabilisé à titre de montant à recevoir de NWVP à la date d'acquisition de la participation dans NWHP REIT [note 12 iii)].

Les facilités de marge arriveront à échéance entre le 15 janvier 2014 et le 8 novembre 2014. L'échéance du 15 janvier 2014 a été prorogée au 1<sup>er</sup> septembre 2014 (note 33).

ii) Fiducie Vital

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, dans le cadre de sa participation au placement de droits de la fiducie Vital, la FPI a obtenu une facilité de marge qui procure un prêt d'un montant maximal de 13 126 500 \$ (15 000 000 \$ NZ). La facilité de marge porte intérêt sur le solde prélevé et sur la totalité de la facilité au taux de référence en dollars néo-zélandais majoré de 110 points de base et vient à échéance le 23 août 2018. Au 31 décembre 2013, la FPI avait prélevé environ 8 153 000 \$ (9 317 000 \$ NZ) sur la facilité et avait donné 14 122 287 parts de la fiducie Vital en garantie.

En décembre 2013, la FPI a conclu un swap de taux d'intérêt relativement à la facilité de marge garantie par les parts de la fiducie Vital afin de limiter son exposition aux fluctuations des taux d'intérêt visant une tranche d'environ 4 113 000 \$ (4 700 000 \$ NZ) du solde du prêt [note 20 ii)]. Le swap de taux d'intérêt fixe le taux d'intérêt à 4,03 % et prend fin le 29 mars 2016.



---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**15. Emprunts hypothécaires et autres emprunts (suite)**

**Emprunts à terme**

Le 20 décembre 2013, dans le cadre de l'acquisition du portefeuille d'hôpitaux de Rede D'Or (note 8), la FPI a contracté, auprès d'un établissement de crédit brésilien, un emprunt à terme dont seuls les intérêts sont payables, qui s'élève à 121 581 000 \$ et qui porte intérêt au taux fixe de 7,00 % payable mensuellement. L'emprunt à terme lié à l'acquisition du portefeuille d'hôpitaux de Rede D'Or est garanti par le flux de produits locatifs futurs des immeubles et vient à échéance le 22 décembre 2014.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, dans le cadre de l'acquisition de HMB (note 8), la FPI a souscrit, auprès d'un établissement de crédit brésilien, un emprunt à terme dont seuls les intérêts sont payables, qui s'élève à 56 287 500 \$ et qui porte intérêt au taux fixe de 6,60 % payable mensuellement. L'emprunt à terme lié à HMB est garanti par le flux de produits locatifs futurs des immeubles et vient à échéance le 23 décembre 2014.

À l'échéance, le solde du principal des emprunts à terme sera rajusté en fonction de l'IPCA (soit la mesure de l'inflation des prix à la consommation utilisée par la banque centrale du Brésil afin d'orienter sa politique monétaire). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, une charge d'accroissement de 4 137 363 \$ a été comptabilisée au titre du rajustement en fonction de l'IPCA (néant en 2012).

**Facilité d'acquisition**

Le 19 décembre 2013, dans le cadre de l'acquisition du portefeuille d'hôpitaux de Rede D'Or (note 8), la FPI a conclu une facilité d'emprunt dont seuls les intérêts sont payables (la « facilité d'acquisition ») qui s'élève à 24 000 000 \$. La facilité d'acquisition porte intérêt au taux annuel de 8,20 % ou au taux préférentiel qui s'applique au Canada majoré de 4,00 % par année, selon le plus élevé des deux, et est payable mensuellement. En outre, des bons de souscription visant l'acquisition de 3 000 000 de parts de fiducie ont été attribués au prêteur. Chaque bon de souscription entier confère à son porteur le droit d'acheter, en tout temps, une part de fiducie de la FPI au prix d'exercice de 2,15 \$ par part, et ce, jusqu'au 2 janvier 2017 (note 20). La facilité d'acquisition est garantie par une convention de garantie générale (exception faite de certains actifs spécifiques), qui vient à échéance le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

**Ligne de crédit**

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la FPI a conclu une ligne de crédit opérationnelle d'une valeur maximale de 163 975 \$. La ligne de crédit porte intérêt au taux de 6 % relativement au solde impayé. Au 31 décembre 2013, le solde impayé de cette ligne de crédit s'établissait à 103 143 \$ (8 035 \$ en 2012). La ligne de crédit est garantie par un des immeubles de placement en Allemagne.

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

**15. Emprunts hypothécaires et autres emprunts (suite)**

Le sommaire des échéances et des taux d'intérêt effectifs qui se rapportent aux composantes des emprunts hypothécaires et autres emprunts impayés au 31 décembre 2013 se présente comme suit :

	Échéance	Taux d'intérêt moyen pondéré	Valeur comptable
<b>Taux fixe</b>			
Dette hypothécaire	30 novembre 2017	2,46 %	37 240 036 \$
Emprunts à terme	22 et 23 décembre 2014	6,87 %	173 793 462
Ligne de crédit	30 septembre 2014	6,00 %	103 143
<b>Total de la dette à taux fixe</b>			<b>211 136 641 \$</b>
<b>Taux variable</b>			
Dette hypothécaire	30 juin 2017 - 31 mars 2018	3,50 %	4 756 437
Convention de prêt de titres	28 février 2014	6,41 %	36 836 914
Facilités de marge	15 janvier 2014 - 23 août 2018	8,51 % <sup>1)</sup>	82 254 834
Facilité d'acquisition	1 <sup>er</sup> janvier 2017	8,20 %	22 541 933
<b>Total de la dette à taux variable</b>			<b>146 390 118 \$</b>
<b>Total de la dette</b>			<b>357 526 759 \$</b>

<sup>1)</sup> Les charges d'intérêts en trésorerie effectives versées sur les facilités de marge liées à la participation de la FPI dans NWHP REIT correspondent à 4,25 % jusqu'au 31 décembre 2013 et à 6,00 % jusqu'au 31 mars 2014 par suite de la subvention pour taux d'intérêt de NWVP [note 12 iii)].

Au 31 décembre 2013, les remboursements en principal prévus et les échéances des dettes étaient les suivants :

	Dette hypothécaire	Convention de prêt de titres	Facilités de marge	Emprunts à terme	Facilité d'acquisition	Ligne de crédit	Total
2014	1 197 288 \$	36 845 134 \$	74 408 293 \$	181 757 967 \$	-	103 143 \$	<b>294 311 825 \$</b>
2015	1 205 601	-	-	-	-	-	<b>1 205 601</b>
2016	1 214 209	-	-	-	-	-	<b>1 214 209</b>
2017	34 992 208	-	-	-	24 000 000	-	<b>58 992 208</b>
2018	217 649	-	8 153 189	-	-	-	<b>8 370 838</b>
2019 et par la suite	3 432 542	-	-	-	-	-	<b>3 432 542</b>
	<b>42 259 497</b>	<b>36 845 134</b>	<b>82 561 482</b>	<b>181 757 967</b>	<b>24 000 000</b>	<b>103 143</b>	<b>367 527 223</b>
Frais de financement	(263 024)	(8 220)	(306 648)	(7 964 505)	(1 458 067)	-	<b>(10 000 464)</b>
	<b>41 996 473 \$</b>	<b>36 836 914 \$</b>	<b>82 254 834 \$</b>	<b>173 793 462 \$</b>	<b>22 541 933 \$</b>	<b>103 143 \$</b>	<b>357 526 759 \$</b>

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**16. Contrepartie différée**

Le tableau suivant résume la contrepartie différée à payer qui se rapporte à l'acquisition de HMB le 27 décembre 2012 et à l'acquisition du portefeuille d'hôpitaux de Rede D'Or le 23 décembre 2013 :

Aux	<b>31 décembre 2013</b>	31 décembre 2012
Retenue de garantie à payer	<b>57 206 112 \$</b>	24 295 000 \$
Coûts de transaction à payer	<b>12 909 053</b>	6 698 246
	<b>70 115 165 \$</b>	30 993 246 \$

À l'échéance, la retenue de garantie à payer liée à l'acquisition de HMB sera ajustée en fonction du cumul des fluctuations du TPI (l'équivalent brésilien d'un taux préférentiel) à compter de la date d'acquisition jusqu'à la date du paiement. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, une charge d'accroissement se chiffrant à 1 935 160 \$ a été comptabilisée dans les charges financières à l'état consolidé du résultat global afin de tenir compte de l'ajustement en fonction du TPI apporté pour cet exercice.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, l'échéance de la retenue liée à l'acquisition de HMB a été reportée à la date la plus éloignée des dates suivantes : le 30 juin 2014 ou 90 jours après l'acquittement de certaines obligations par le vendeur. Pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2014 à la date du paiement, le solde de la retenue sera ajusté en fonction du TPI, majoré de 2,5 % par année.

La retenue et les coûts de transaction à payer liés à l'acquisition du portefeuille d'hôpitaux de Rede D'Or sont également courants, puisqu'ils sont exigibles dans les 12 mois à compter de la date d'acquisition, soit le 23 décembre 2013.

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

**17. Débentures convertibles**

Les variations de la juste valeur des débentures convertibles sont les suivantes :

	<b>31 décembre 2013</b>	31 décembre 2012
Solde à l'ouverture de l'exercice	– \$	– \$
Émission de débentures convertibles de série MOB.DB	<b>22 600 000</b>	–
Émission de débentures convertibles de série MOB.DB.A	<b>17 500 000</b>	–
Diminution de la juste valeur des débentures convertibles	<b>(4 677 000)</b>	–
	<b>35 423 000 \$</b>	– \$

La juste valeur des débentures convertibles établie en fonction du cours de clôture du marché à la date de clôture de l'exercice est présentée ci-dessous :

	<b>31 décembre 2013</b>	31 décembre 2012
Débentures convertibles de série MOB.DB	<b>19 323 000 \$</b>	– \$
Débentures convertibles de série MOB.DB.A	<b>16 100 000</b>	–
	<b>35 423 000 \$</b>	– \$
Partie courante	– \$	– \$
Partie non courante	<b>35 423 000</b>	–
	<b>35 423 000 \$</b>	– \$

	<b>Série MOD.DB</b>	<b>Série MOD.DB.A</b>
Prix de conversion par part (en dollars)	2,85 \$	2,40 \$
Échéance	Le 31 mars 2018	Le 30 septembre 2018
Taux d'intérêt	6,50 %	7,50 %
Paiement des intérêts	Semestriel	Semestriel
Dates de paiement des intérêts	Le 30 septembre et le 31 mars	Le 30 septembre et le 31 mars

Entre le 25 mars 2013 et le 3 avril 2013, la FPI a émis des débentures subordonnées convertibles non garanties d'un capital global de 22 600 000 \$ (les « débentures de série MOB.DB »). Elles portent intérêt à un taux annuel de 6,50 % payable en versements semestriels les 30 septembre et 31 mars de chaque année et viennent à échéance le 31 mars 2018. Chaque débenture de série MOB.DB peut être convertie au gré du porteur, à tout moment, en 350,877 parts de fiducie par tranche de débentures d'une valeur nominale de mille dollars, au prix de conversion de 2,85 \$ par part de fiducie. À compter du 31 mars 2016, mais avant le 31 mars 2017, les débentures de série MOB.DB peuvent être rachetées par la FPI en totalité ou en partie, au prix correspondant à la somme du principal majoré des intérêts courus et impayés, moyennant un préavis écrit d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, à la condition que le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts de fiducie de la FPI pour la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle l'avis de rachat est donné soit d'au moins 125 % du prix de conversion. À compter du 31 mars 2017 et avant la date d'échéance du 31 mars 2018, les débentures de série MOB.DB pourront être rachetées par la FPI, à un prix correspondant à la somme du principal majoré des intérêts courus et impayés.

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

**17. Débentures convertibles (suite)**

Le 29 août 2013, la FPI a émis des débentures subordonnées convertibles non garanties d'un principal global de 17 500 000 \$ (les « débentures de série MOB.DB.A »). Elles portent intérêt à un taux annuel de 7,50 % payable en versements semestriels les 30 septembre et 31 mars de chaque année et viennent à échéance le 30 septembre 2018. Chaque débenture de série MOB.DB.A peut être convertie au gré du porteur, à tout moment, en 416,6667 parts de fiducie par tranche de débentures d'une valeur nominale de mille dollars, au prix de conversion de 2,40 \$ par part de fiducie. À compter du 30 septembre 2016, mais avant le 30 septembre 2017, les débentures de série MOB.DB.A peuvent être rachetées par la FPI en totalité ou en partie, au prix correspondant à la somme du principal majoré des intérêts courus et impayés, moyennant un préavis écrit d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, à la condition que le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts de fiducie de la FPI pour la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle l'avis de rachat est donné soit d'au moins 125 % du prix de conversion. À compter du 30 septembre 2017 et avant la date d'échéance du 30 septembre 2018, les débentures de série MOB.DB.A pourront être rachetées par la FPI, à un prix correspondant à la somme du principal majoré des intérêts courus et impayés.

**18. Produits différés**

Aux	<b>31 décembre 2013</b>	31 décembre 2012
Produits locatifs titrisés i)	<b>14 636 638 \$</b>	17 226 215 \$
Produits locatifs perçus d'avance	–	1 037 680
	<b>14 636 638 \$</b>	18 263 895 \$

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

**19. Impôt sur le résultat**

La FPI est admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement et de fiducie de placement immobilier aux fins de l'impôt sur le revenu canadien. La FPI prévoit distribuer aux porteurs de parts la totalité du bénéfice imposable et elle a le droit de déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur le revenu.

Par conséquent, aucune charge d'impôt sur le résultat exigible et différé n'est requise, sauf pour les montants liés à ses filiales incorporées, tel qu'il est démontré dans le tableau suivant :

<b>Exercices clos les 31 décembre</b>	<b>2013</b>	2012
Impôt exigible	<b>1 678 626</b>	61 414
Impôt différé lié à la naissance des différences temporelles	<b>10 507 941</b>	119 374
	<b>12 186 567 \$</b>	180 788 \$

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

**19. Impôt sur le résultat (suite)**

*Impôt différé*

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

Les passifs d'impôt différé comprennent ce qui suit :

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Passif d'impôt différé lié à l'écart entre la valeur fiscale et la valeur comptable des immeubles de placement	9 999 937 \$	120 920 \$
<b>Total des passifs d'impôt différé</b>	<b>9 999 937 \$</b>	<b>120 920 \$</b>

*Rapprochement du taux d'impôt effectif*

<b>Exercices clos les 31 décembre</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat</b>	<b>33 263 576 \$</b>	<b>(32 302 679) \$</b>
Impôt calculé au taux de 48 %, applicable au bénéfice gagné au Canada non distribué	15 966 516	(16 750 001)
Augmentation (diminution) liée à :		
Incidence des divers taux d'impôt des pays dans lesquels le groupe exerce ses activités	(4 008 816)	(120 330)
Charges financières et pertes fiscales de l'exercice à l'étude au titre desquelles aucun actif d'impôt différé n'a été comptabilisé	3 681 472	-
Charges financières non déductibles	7 384 337	6 014 196
Pertes (profits) lié(e)s à la juste valeur non déductibles	(11 030 303)	11 840 749
Coûts de transaction non déductibles	-	805 833
Rémunération fondée sur des parts non déductible	87 021	231 839
Bénéfice de la fiducie sur lequel les porteurs de parts sont directement imposés	-	(1 769 991)
Autres	106 340	(71 507)
<b>Impôt sur le résultat</b>	<b>12 186 567 \$</b>	<b>180 788 \$</b>

Des actifs d'impôt différé n'ont pas été comptabilisés relativement à des pertes fiscales de la FPI d'environ 4 104 000 \$, qui expireront en 2033.

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

**20. Instruments financiers dérivés**

Les instruments financiers dérivés de la FPI se résument comme suit :

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Options d'achat et de vente i)	– \$	23 083 107 \$
Swap de taux d'intérêt ii)	8 170	–
Passif lié aux bons de souscription iii)	651 204	–
	<b>659 374 \$</b>	<b>23 083 107 \$</b>

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

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

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

Le 21 juin 2013, NWVP a exercé son droit de vente, ce qui a entraîné l'achat par la FPI de 4 345 900 parts de fiducie de NWHP REIT et de 7 551 546 parts de société en commandite de catégorie B de NHP LP [note 10 ii)]. Au 31 décembre 2013, il restait 602 554 parts visées par une option. Les droits d'achat et de vente expirent le 16 novembre 2014 s'ils ne sont pas exercés.

Au 31 décembre 2013, il a été déterminé que les 602 554 parts visées par une option en circulation dans le cadre de la convention d'options d'achat et de vente n'avaient aucune valeur puisque les parts visées par une option pouvaient être exercées au cours du marché.

- ii) Le 17 décembre 2013, la FPI a conclu un swap de taux d'intérêt relativement à la facilité de marge garantie par les parts de la fiducie Vital (note 15) afin de limiter son exposition aux fluctuations des taux d'intérêt visant une tranche d'environ 4 113 000 \$ (4 700 000 \$ NZ) du solde du prêt. Les profits ou pertes attribuables à la variation de la juste valeur des contrats de swap de taux d'intérêt sont comptabilisés dans les états consolidés de résultat et du résultat global; au 31 décembre 2013 et au cours de l'exercice clos à cette date, la FPI a comptabilisé un passif au titre d'un instrument financier de 8 170 \$ et une perte liée à la juste valeur de 8 170 \$, respectivement.
- iii) Le 19 décembre 2013, la FPI a conclu une facilité d'acquisition (note 15) aux termes de laquelle le prêteur a reçu un paiement compensatoire sous forme de bons de souscription visant l'achat de 3 000 000 de parts de fiducie.

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**20. Instruments financiers dérivés (suite)**

Chaque bon de souscription entier donne à son porteur le droit d'acquérir une part de fiducie de la FPI au prix d'exercice de 2,15 \$ par part en tout temps jusqu'au 2 janvier 2017. À la date d'émission, la valeur des bons de souscription a été établie à l'aide du modèle d'évaluation d'options de Black et Scholes, selon un taux d'intérêt sans risque de 1,10 % sur la durée de vie attendue de 3,04 ans, un taux de volatilité attendu de 40 % et un taux de dividende attendu de 11,28 %. À l'émission, la valeur des bons de souscription était de 559 828 \$, laquelle a été comptabilisée en tant que frais de financement.

Au 31 décembre 2013, la valeur du passif lié aux bons de souscription a été établie à l'aide du modèle d'évaluation d'options de Black et Scholes, à un taux d'intérêt sans risque de 1,21 % sur une durée de vie attendue de 3,01 ans, selon un taux de volatilité attendu de 40 % et un taux de dividende attendu de 10,89 %. Au 31 décembre 2013, la valeur du passif lié aux bons de souscription était de 651 204 \$.

**21. Passif lié au régime de parts différées**

Le 21 avril 2011, la FPI a adopté un régime de parts différées en vue de promouvoir une meilleure harmonisation des intérêts entre les fiduciaires et la direction de la FPI et les porteurs de parts. Aux termes du régime de parts différées, les participants au régime ont le droit de recevoir un pourcentage de leur rémunération annuelle sous forme de parts différées. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, la FPI a attribué ou émis 82 973 parts différées d'une juste valeur de 165 945 \$ (712 248 parts différées au coût de 1 247 862 \$ en 2012).

Aux termes du régime de parts différées, chaque fois que les parts de fiducie de la FPI donnent lieu à des distributions en trésorerie, qu'elles soient acquises ou non, des parts différées additionnelles dont la valeur est égale à la valeur des distributions en trésorerie divisée par le cours d'une part de fiducie à la date de distribution seront portées au crédit du compte de parts différées du participant. Les parts différées additionnelles et les parts différées sous-jacentes deviennent acquises simultanément. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, la FPI a attribué 7 723 parts différées additionnelles d'une juste valeur de 15 348 \$ (néant en 2012) relativement aux distributions perçues sur les parts différées en circulation.

Au 31 décembre 2013, 183 195 parts différées (92 449 en 2012) de la FPI étaient émises et en circulation et leur juste valeur s'élevait à 370 054 \$ (184 998 \$ en 2012). La juste valeur du passif lié au régime de parts différées est déterminée en fonction du cours des parts de fiducie de la FPI à la date de clôture.

Le tableau suivant présente l'évolution des parts différées :

<b>Solde au 31 décembre 2011</b>	<b>198 287</b>
Attribution	303 230
Émission en raison d'un changement de contrôle	409 018
Conversion en parts de FPI	(818 036)
<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>92 499</b>
Attribution	82 973
Réinvestissement des distributions	7 723
<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	<b>183 195</b>



**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

**22. Parts de société en commandite échangeables de catégorie B**

Au 31 décembre 2013, 91 068 320 parts de société en commandite échangeables de catégorie B de NWI Healthcare Properties LP (« NWI LP ») étaient émises et en circulation et leur juste valeur s'élevait à 183 958 006 \$ (55 944 444 parts ayant une juste valeur de 114 686 110 \$ au 31 décembre 2012). Ces parts de société en commandite échangeables de catégorie B ont une valeur économique égale aux parts de fiducie et donnent droit à des distributions égales à celles fournies aux détenteurs de parts de fiducie. La juste valeur du passif lié aux parts de société en commandite échangeables de catégorie B est établie en se référant au cours des parts de fiducie de la FPI à la date de clôture.

Les distributions déclarées à l'égard des parts de société en commandite échangeables de catégorie B de NWI LP ont totalisé 12 169 416 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 (2 181 325 \$ en 2012) et ont été comptabilisées dans les charges financières.

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

	<b>Parts</b>	<b>Montant</b>
<b>Solde au 31 décembre 2011</b>	<b>662 500</b>	<b>960 625 \$</b>
Conversion en parts de fiducie (note 23)	(662 500)	(1 238 875)
Parts émises en contrepartie de l'acquisition des actifs internationaux initiaux (note 6)	55 944 444	104 616 110
Ajustement de la juste valeur des parts de société en commandite échangeables de catégorie B	–	10 348 250
<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>55 944 444</b>	<b>114 686 110</b>
Conversion en parts de fiducie (note 23)	(1 513 369)	(2 830 000)
Parts émises en contrepartie de l'acquisition de la participation dans NWHP REIT [note 10 ii)]	36 637 245	68 511 649
Ajustement de la juste valeur des parts de société en commandite échangeables de catégorie B	–	3 590 248
<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	<b>91 068 320</b>	<b>183 958 006 \$</b>

**23. Parts de fiducie**

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

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

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

**23. Parts de fiducie (suite)**

Le tableau ci-dessous résume l'évolution des parts de fiducie :

	<b>Parts de fiducie</b>	<b>Montant</b>
<b>Solde au 31 décembre 2011</b>	<b>14 858 347</b>	<b>19 916 415 \$</b>
Parts émises en vertu du placement de droits i)	3 880 212	4 462 244
Frais d'émission de parts – trésorerie i)	–	(268 540)
Conversion de parts de société en commandite échangeables de catégorie B ii)	662 500	1 238 875
Conversion de parts différées iii)	818 036	1 529 727
Parts émises en contrepartie de l'acquisition des actifs internationaux initiaux iv)	9 878 165	18 472 169
Parts émises par voie de placement de titres de capitaux propres v)	12 500 000	25 000 000
Frais d'émission de parts – trésorerie v)	–	(2 295 181)
<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>42 597 260</b>	<b>68 055 709 \$</b>
Parts émises par voie de placement de titres de capitaux propres vi)	9 850 900	19 701 800
Frais d'émission de parts – trésorerie vi)	–	(2 075 084)
Parts émises en vertu du régime de réinvestissement des distributions vii)	151 618	288 010
Conversion de parts de société en commandite échangeables de catégorie B viii)	1 513 369	2 830 000
Honoraires de gestion d'actifs versés en parts ix)	865 238	1 703 545
<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	<b>54 978 385</b>	<b>90 503 980 \$</b>

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

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

**23. Parts de fiducie (suite)**

vi) Le 14 janvier 2013, les preneurs fermes ont exercé l'option de surallocation et réalisé l'achat de 850 900 parts de fiducie additionnelles de la FPI au prix de 2,00 \$ par part de fiducie, pour un produit brut de 1 701 800 \$.

Le 18 décembre 2013, la FPI a réalisé un placement de titres de capitaux propres visant 9 000 000 de parts de la FPI, au prix de 2,00 \$ par part. En vertu du placement, la FPI a émis, au total, 9 000 000 parts de la FPI, réalisant un produit brut de 18 000 000 \$.

Les coûts liés à l'exercice de l'option de surallocation en janvier 2013 et au placement de titres de capitaux propres en décembre 2013 se sont établis à 2 075 084 \$ et ont été directement imputés aux capitaux propres.

vii) Le 23 janvier 2013, la FPI annonçait qu'elle avait adopté un régime de réinvestissement des distributions (le « RRD ») qui entrerait en vigueur au moment de la distribution payable le 15 février 2013 aux détenteurs de parts inscrits en date du 31 janvier 2013.

viii) Le 11 mars 2013, NWVP a converti 1 513 369 parts de société en commandite échangeables de catégorie B en 1 513 369 parts de fiducie.

ix) Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, la FPI a émis 865 238 parts en règlement des honoraires de gestion d'actifs dus à une filiale de NWVP [note 27 iii)].

**24. Coûts de transaction**

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

<b>Exercices clos les 31 décembre</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Coûts de transaction stratégique a)</b>		
Services-conseils et autres coûts	<b>468 182 \$</b>	4 664 359 \$
Rémunération de la direction et des fiduciaires i)	-	1 876 250
Parts différées émises [note 21 et i)]	-	914 864
	<b>468 182</b>	7 455 473
<b>Coûts de transaction d'une acquisition abandonnée b)</b>	-	71 213
	<b>468 182 \$</b>	7 526 686 \$

a) La FPI a engagé des frais de services-conseils et d'autres coûts relativement à l'étude d'autres stratégies, à l'évaluation et à la négociation de transactions stratégiques avec NWVP (décrites à la note 4), ainsi qu'à la réorientation de la FPI vers le secteur des soins de santé à l'échelle internationale et à l'évaluation de l'acquisition des actifs internationaux initiaux auprès de NWVP (décrits à la note 6).

i) En raison de l'acquisition du contrôle découlant de la réalisation de l'offre de NWVP, les membres de la haute direction de la FPI ont reçu une indemnité de départ. La FPI a aussi mis sur pied un comité spécial du conseil d'administration pour répondre à l'offre de NWVP. Les membres du comité spécial ont reçu une rémunération additionnelle pour leur participation.

b) La FPI a passé en charges des honoraires et d'autres coûts dans le cadre de l'évaluation de l'acquisition éventuelle d'immeubles de placement ayant été abandonnée.

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

**25. Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur**

<b>Exercices clos les 31 décembre</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Options sur parts incitatives	– \$	108 099 \$
Rémunération au titre du passif lié aux bons de souscription	–	129 521
Passif lié au régime de parts différées (note 21)	<b>(3 763)</b>	(179 346)
	<b>(3 763) \$</b>	58 274 \$

**26. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie**

i) Variations des soldes des éléments hors trésorerie du fonds de roulement

<b>Exercices clos les 31 décembre</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Débiteurs	<b>(1 124 870) \$</b>	(280 818) \$
Autres actifs	<b>(534 478)</b>	(617 641)
Créditeurs et charges à payer	<b>3 106 083</b>	81 984
	<b>1 446 735 \$</b>	(816 475) \$

ii) Activités de financement et d'investissement hors trésorerie

<b>Exercices clos les 31 décembre</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Informations supplémentaires sur les activités de financement et d'investissement hors trésorerie :		
Ajout hors trésorerie à la participation dans une entreprise associée par le remboursement d'un billet à recevoir [note 10 et note 12 ii)]	<b>15 000 000 \$</b>	– \$
Ajout hors trésorerie à la participation dans une entreprise associée par l'émission de parts de société en commandite échangeables de catégorie B (note 10 et note 22)	<b>68 511 649 \$</b>	– \$
Reprise de facilités de marge à l'acquisition d'une participation dans une entreprise associée (note 15)	<b>73 772 588 \$</b>	– \$
Honoraires de gestion des actifs réglés par l'émission de parts [note 23 ix)]	<b>1 703 545 \$</b>	– \$
Distributions hors trésorerie aux porteurs de parts du régime de réinvestissement des distributions [note 23 vii)]	<b>288 101 \$</b>	– \$

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**27. Transactions avec des parties liées**

- i) Au 31 décembre 2013, NWVP détenait indirectement environ 82 % des parts de fiducie en circulation (environ 60 % sur une base entièrement diluée). Paul Dalla Lana, président du conseil des fiduciaires et chef de la direction de la FPI, est l'unique actionnaire, l'unique administrateur et le président de NWVP. Bernard Crotty, fiduciaire et président de la FPI, agit à titre de premier vice-président de NWVP. Teresa Neto, chef des finances de la FPI, agit à titre de chef des finances de NWVP.
- ii) Le 16 novembre 2012, avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> octobre 2012, la FPI a acquis auprès de NWVP et ses sociétés affiliées les actifs internationaux initiaux (note 1). Parallèlement à l'acquisition des actifs internationaux initiaux, la FPI a conclu une convention d'options d'achat et de vente. Aux termes de cette convention, la FPI avait accordé à NWVP le droit de vente à la FPI d'une partie ou de la totalité d'une tranche maximale de 12 500 000 parts de fiducie de NWHP ou de titres échangeables contre des parts de fiducie visées par une option détenues par NWVP. NWVP avait accordé à la FPI le droit d'achat d'une partie ou de la totalité des parts visées par une option. La convention d'options d'achat et de vente établit le prix auquel les parts visées par une option peuvent être achetées ou vendues, et les droits d'achat ou de vente viennent à échéance le 16 novembre 2014. Le 21 juin 2013, la FPI a acquis 11 897 446 parts visées par une option aux termes de la convention d'options d'achat et de vente [note 10 ii)]. Au 31 décembre 2013, des droits d'achat ou de vente touchant 602 554 parts visées par une option étaient en vigueur aux termes de la convention d'options d'achat et de vente. Paul Dalla Lana, Robert Baron et Bernard Crotty, tous fiduciaires de la FPI, agissent également à titre de fiduciaires de NWHP REIT.
- iii) La FPI et ses sociétés affiliées ont conclu une série de conventions avec les sociétés affiliées de NWVP, en vertu desquelles les sociétés affiliées ont convenu d'agir en qualité de gestionnaire immobilier, de gestionnaire d'actifs et de promoteur pour la FPI.

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

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

Dans le cadre de la convention de gestion d'immeubles, le gestionnaire immobilier a droit à des honoraires de gestion fondés sur le marché, et ce, pour chacun des immeubles. Ces honoraires, propres aux types d'immeubles et aux marchés auxquels les immeubles font partie, peuvent inclure une rémunération liée au fonctionnement des immeubles, à l'administration de ceux-ci, à la location, à la gestion de la construction et à tout autre service jugé raisonnable ou qui est requis dans le cadre de la gestion des immeubles.

De plus, la FPI a conclu une entente en vertu de laquelle une société affiliée de NWVP a consenti à verser à la FPI, en contrepartie de certains services de gestion fournis, des honoraires équivalents à l'écart entre tous les honoraires de gestion payés par la fiducie Vital à NWVP (ou à quelconque de ses filiales entièrement détenues) et la somme que la fiducie Vital aurait versée si elle avait été entièrement détenue et soumise aux dispositions de la convention de gestion d'actifs de la FPI susmentionnée (la « convention de participation aux honoraires de gestion »). Les ententes de gestion de NWVP avec la fiducie Vital prévoient actuellement des honoraires de gestion de base de 0,75 % (contrairement à ceux payables aux termes de la convention de gestion d'actifs, qui s'établissent à 0,50 %), de même que la possibilité de gagner certains honoraires sur transactions et une rémunération incitative (note 11).

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

**27. Transactions avec des parties liées (suite)**

Une société affiliée de NWVP agit à titre de commandité de NWI LP, et, en cette qualité, a le droit de toucher un paiement incitatif, calculé une fois l'an, qui correspond au rendement global brut (soit les distributions majorées de la croissance de la valeur de l'actif net de la FPI), appelé le « montant de catégorie C ». Ce montant correspond à a) 15 % du rendement global brut en excédent de 8 % et à b) 20 % du rendement global brut en excédent de 12 %. Si la FPI venait à faire d'importants changements à ses politiques opérationnelles (y compris, sans s'y restreindre i) au ratio d'endettement, ii) au taux de distribution et iii) à la structure de l'entreprise) (les « politiques opérationnelles »), le montant de catégorie C sera ajusté de sorte que le montant sera égal au montant de catégorie C qui aurait été obtenu si les politiques opérationnelles de la FPI étaient demeurées inchangées par rapport à celles de l'exercice précédent (note 33).

Aux fins du calcul du montant de catégorie C, on entend par « rendement global brut » une hausse annuelle de la valeur de l'actif net de la FPI par rapport à l'exercice donné. La hausse en question doit être calculée entre le premier et le dernier jour de l'exercice. En cas de distribution de capital, celle-ci devra s'ajouter au calcul. Si des titres de capitaux propres étaient émis au cours de l'exercice, ces montants devront être exclus de ce calcul. La valeur de l'actif net de la FPI pour le calcul de l'excédent du rendement global brut devra être comparée à la « valeur record » des trois dernières années.

Le tableau suivant présente les transactions avec des parties liées effectuées pendant l'exercice entre NWVP et ses filiales à l'égard de la convention de gestion d'actifs, de la convention de gestion d'immeubles, de la convention d'aménagement et de la convention de participation aux honoraires de gestion.

<b>Exercices clos les 31 décembre</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Honoraires de base de gestion d'actifs <sup>1)</sup>	<b>1 964 328 \$</b>	300 139 \$
Rémunération incitative <sup>2)</sup>	<b>4 103 617</b>	–
Honoraires de gestion d'immeubles	<b>177 048</b>	29 027
Participation aux honoraires de gestion	<b>(1 749 053)</b>	(452 718)
Remboursement des menues dépenses – transactions terminées	<b>660 595</b>	3 189 259
Remboursement des menues dépenses – transactions en cours	<b>607 902</b>	618 820
	<b>5 764 437 \$</b>	3 684 527 \$

1) Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, la FPI a émis 865 238 en vue de régler des honoraires de gestion dus à une filiale de NWVP (néant en 2012).

2) Au 31 décembre 2013, la rémunération incitative à payer était incluse dans les créditeurs et charges à payer. La rémunération incitative sera réglée au moyen de l'émission de 1 891 068 parts de commandité de catégorie D d'un commandité de NWI LP, également une filiale de NWVP Inc. Chaque parts de commandité de catégorie D peut être échangée contre une part de fiducie et comporte un droit de vote relatif à la FPI.

iv) Le gestionnaire d'actifs a accepté d'apporter un ajustement de 500 000 \$ relativement aux frais de déplacement et autres menues dépenses pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 (néant en 2012). Cet ajustement est comptabilisé en réduction des charges générales et administratives.

v) Le 16 novembre 2012, avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> octobre 2012, la FPI a conclu la vente du portefeuille existant à NWHP REIT (note 1). Dans le cadre de l'ajustement après clôture, la FPI a comptabilisé un montant de 488 167 \$ à payer à NWHP REIT pour les éléments estimés liés au fonds de roulement après clôture. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, la FPI a versé une avance de 150 000 \$ à NWHP REIT en vue de réduire le solde exigible du fonds de roulement. Au 31 décembre 2013, le montant résiduel de 338 167 \$ était inscrit dans les créditeurs et charges à payer.

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**27. Transactions avec des parties liées (suite)**

vi) Afin de procurer à la FPI un rendement économique effectif sur le montant à recevoir au titre des ajustements liés au fonds de roulement et à la clôture [note 12 i)], NWVP a consenti à payer des intérêts de 1 100 000 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

vii) Rémunération des principaux dirigeants

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

<b>Exercices clos les 31 décembre</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Charge de rémunération	<b>334 401 \$</b>	56 250 \$
Paiements fondés sur des parts	<b>165 945</b>	184 998
	<b>500 346 \$</b>	241 248 \$

Les principaux dirigeants de la FPI se composent notamment des fiduciaires et du chef de la direction ainsi que du président et du chef des finances. La charge de rémunération de 334 401 \$ (56 250 \$ en 2012) se rapporte à la rémunération du chef de la direction, du président et du chef des finances, laquelle est versée par une filiale de NWVP en application des ententes de gestion d'actifs de la FPI.

viii) Les transactions avec les parties liées décrites ci-dessus sont comptabilisées au montant de la transaction, soit le prix convenu entre les parties.

**28. Information sectorielle**

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, deux locataires du secteur opérationnel brésilien représentaient à eux seuls 74 % (40 % en 2012) du total des produits tirés des immeubles de placement.

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

**28. Information sectorielle (suite)**

**Au 31 décembre 2013**

	Allemagne	Brésil	Australie/ Nouvelle-Zélande	Canada	Total
<b>Immeubles de placement</b>	<b>65 442 205 \$</b>	<b>383 390 148 \$</b>	<b>– \$</b>	<b>– \$</b>	<b>448 832 353 \$</b>
<b>Emprunts hypothécaires et autres emprunts</b>	<b>42 099 617 \$</b>	<b>173 793 462 \$</b>	<b>44 769 103 \$</b>	<b>96 864 577 \$</b>	<b>357 526 759 \$</b>

**Exercice clos le 31 décembre 2013**

	Allemagne	Brésil	Australie/ Nouvelle-Zélande	Canada	Total
<b>Bénéfice opérationnel (perte opérationnelle) lié(e) aux activités poursuivies</b>					
<b>Bénéfice net tiré des immeubles</b>					
Produits tirés des immeubles de placement	5 201 265 \$	14 975 745 \$	– \$	– \$	20 117 010 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	1 604 148	546 615	–	–	2 150 763
	3 597 117	14 429 130	–	–	18 026 247
<b>Autres produits</b>					
Intérêts	–	182 514	–	1 738 539	1 921 053
Participation aux honoraires de gestion	–	–	1 749 053	–	1 749 053
Quote-part du bénéfice d'une entreprise associée	–	–	6 608 343	3 548 487	10 156 830
	–	182 514	8 357 396	5 287 026	13 826 936
<b>Charges</b>					
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et aux autres emprunts	976 030	4 189 978	1 953 304	4 980 997	12 100 309
Charges générales et administratives	236 191	288 056	–	2 656 275	3 180 522
Coûts de transaction	4 106	–	–	464 178	468 284
Rémunération incitative	–	–	–	4 103 617	4 103 617
Amortissement d'immobilisations incorporelles	–	–	–	1 561 275	1 561 275
Perte de change	–	129 067	–	2 785 818	2 914 885
	1 216 327	4 607 101	1 953 304	16 552 160	24 328 892
<b>Bénéfice opérationnel (perte opérationnelle) lié(e) aux activités poursuivies</b>	<b>2 380 790 \$</b>	<b>10 004 543 \$</b>	<b>6 404 092 \$</b>	<b>(11 265 134) \$</b>	<b>7 524 291 \$</b>



**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

**28. Information sectorielle (suite)**

**Au 31 décembre 2012**

	Allemagne	Brésil	Australie/ Nouvelle-Zélande	Canada	Total
<b>Immeubles de placement</b>	<b>40 512 634 \$</b>	<b>164 989 843 \$</b>	<b>– \$</b>	<b>– \$</b>	<b>205 502 477 \$</b>
<b>Emprunts hypothécaires et autres emprunts</b>	<b>26 839 547 \$</b>	<b>60 264 322 \$</b>	<b>29 393 937 \$</b>	<b>– \$</b>	<b>116 497 806 \$</b>

**Exercice clos le 31 décembre 2012**

	Allemagne	Brésil	Australie/ Nouvelle-Zélande	Canada	Total
<b>Bénéfice opérationnel (perte opérationnelle) lié(e) aux activités poursuivies</b>					
<b>Bénéfice net tiré des immeubles</b>					
Produits tirés des immeubles de placement	869 146 \$	572 406 \$	– \$	– \$	1 441 552 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	302 885	20 893	–	–	323 778
	566 261	551 513	–	–	1 117 774
<b>Autres produits</b>					
Intérêts	–	–	–	278 092	278 092
Participation aux honoraires de gestion	–	–	452 718	–	452 718
Quote-part du bénéfice d'une entreprise associée	–	–	1 168 584	–	1 168 584
	–	–	1 621 302	278 092	1 899 394
<b>Charges</b>					
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et aux autres emprunts	224 083	(18 802)	521 959	10 832	738 072
Charges générales et administratives	57 197	42 640	–	1 595 046	1 694 883
Coûts de transaction	–	–	–	7 526 686	7 526 686
Amortissement d'immobilisations incorporelles	–	–	–	–	–
Perte de change	–	–	–	327 804	327 804
	281 280	23 838	521 959	9 460 368	10 287 445
<b>Bénéfice opérationnel (perte opérationnelle) lié(e) aux activités poursuivies</b>	<b>284 981 \$</b>	<b>527 675 \$</b>	<b>1 099 343 \$</b>	<b>(9 182 276) \$</b>	<b>(7 270 277) \$</b>

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**29. Passifs éventuels**

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

**30. Justes valeurs**

La juste valeur estimée est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation.

La FPI utilise une hiérarchie des justes valeurs pour classer les données utilisées dans les techniques d'évaluation pour mesurer la juste valeur des instruments financiers et des immeubles de placement. 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 ne s'appuyant pas sur l'information observable du marché comme données (niveau 3).

La FPI a déterminé la juste valeur de chaque immeuble de placement à l'aide de la méthode des flux de trésorerie actualisés. Cette méthode actualise les flux de trésorerie futurs prévus, généralement sur une période de dix ans, selon une valeur finale fondée sur l'application d'un taux de capitalisation aux flux de trésorerie estimés pour la onzième année. La note 9 présente les principales hypothèses utilisées par la FPI pour la détermination de la juste valeur de ses immeubles de placement.

Les instruments dérivés évalués selon une technique d'évaluation reposant sur des données observables du marché (niveau 2) comprennent l'option d'achat et de vente, le swap de taux d'intérêt et le passif lié aux bons de souscription. La technique d'évaluation la plus répandue comprend des modèles d'évaluation des prix à terme s'appuyant sur des calculs de la valeur actualisée. Les modèles utilisent diverses données, notamment les cours à terme et les courbes de taux d'intérêt.

Conformément à l'IFRS 13, si un actif ou un passif évalué à la juste valeur a un cours acheteur et un cours vendeur, le prix compris dans l'écart acheteur-vendeur qui reflète le mieux la juste valeur dans les circonstances doit être utilisé pour évaluer celle-ci. La FPI a choisi d'utiliser le cours de clôture (niveau 1), faute de mieux en pratique, pour l'évaluation de la juste valeur des parts de société en commandite échangeables de catégorie B, du passif au titre du régime des parts différées, des parts différées et des débentures convertibles.

La juste valeur des emprunts hypothécaires et des autres emprunts de la FPI ainsi que de la contrepartie différée est déterminée selon des calculs de la valeur actualisée fondés sur des taux d'intérêt observables sur le marché applicables à des emprunts hypothécaires et à d'autres emprunts comportant des modalités similaires (niveau 2).

Les valeurs comptables des actifs financiers de la FPI, lesquels comprennent les débiteurs, les autres actifs, et la trésorerie et les liquidités soumises à des restrictions, ainsi que des passifs financiers, lesquels incluent les créditeurs et charges à payer, les distributions à payer et l'impôt sur le résultat à payer, se rapprochent des justes valeurs comptabilisées en raison de leur nature à court terme.

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

**30. Justes valeurs (suite)**

Les actifs et passifs évalués à la juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière ou dont la juste valeur est présentée dans les notes afférentes aux états financiers consolidés au 31 décembre 2013 sont classés dans la hiérarchie des justes valeurs comme suit :

	Valeur comptable	Juste valeur		
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Actifs évalués à la juste valeur				
Immeubles de placement	448 832 353 \$	– \$	– \$	448 832 353 \$
Passifs évalués à la juste valeur				
Instruments financiers dérivés	659 374	–	659 374	–
Débetures convertibles	35 423 000	35 423 000	–	–
Parts de société en commandite échangeables de catégorie B	183 958 006	183 958 006	–	–
Passif lié au régime de parts différées	370 054	370 054	–	–
Actifs dont la juste valeur est présentée				
Participation dans des entreprises associées (note 10)	259 502 612	217 678 838	–	–

Les actifs et passifs évalués à la juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière ou dont la juste valeur est présentée dans les notes afférentes aux états financiers consolidés au 31 décembre 2012 sont classés dans la hiérarchie des justes valeurs comme suit :

	Valeur comptable	Juste valeur		
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Actifs évalués à la juste valeur				
Immeubles de placement	205 502 477 \$	– \$	– \$	205 502 477 \$
Passifs évalués à la juste valeur				
Instruments financiers dérivés	23 083 107	23 083 107	–	–
Parts de société en commandite échangeables de catégorie B	114 686 110	114 686 110	–	–
Passif lié au régime de parts différées	184 998	184 998	–	–
Actifs dont la juste valeur est présentée				
Participation dans une entreprise associée	80 706 461	61 653 591	–	–

**31. Gestion du capital**

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

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

**31. Gestion du capital (suite)**

La stratégie de la FPI repose également sur les politiques énoncées dans la déclaration de fiducie. Les exigences des politiques opérationnelles de la FPI qui sont décrites dans la déclaration de fiducie précisent notamment que la FPI ne peut pas contracter ni prendre en charge une dette qui ferait en sorte que la dette totale de la FPI représenterait plus de 65 % de la valeur comptable brute telle qu'elle a été définie. La dette, au sens qui lui est donné dans la déclaration de fiducie, ne tient pas compte des emprunts non garantis, lesquels comprennent les débetures convertibles.

Au 31 décembre 2013, le ratio dette/valeur comptable brute de la déclaration de fiducie de la FPI était respecté, se chiffrant à 57,9 % (42,4 % au 31 décembre 2012). Le ratio dette/valeur comptable brute compte tenu des débetures convertibles se chiffre à 62,6 % (42,4 % au 31 décembre 2012). Le ratio s'établit de la manière suivante :

Aux	31 décembre 2013	31 décembre 2012
<b>Dette</b>		
Valeur brute des emprunts garantis <sup>1)</sup>	437 642 388 \$	148 144 630 \$
Valeur brute de la dette totale <sup>2)</sup>	473 065 388 \$	148 144 630 \$
<b>Valeur comptable brute des actifs</b>		
Total des actifs	756 258 230 \$	349 554 285 \$
<b>Ratio dette/valeur comptable brute (déclaration de fiducie)</b>	<b>57,9 %</b>	42,4 %
<b>Ratio dette/valeur comptable brute (compte tenu des débetures convertibles)</b>	<b>62,6 %</b>	42,4 %

1) Représente le solde du principal des emprunts hypothécaires, de la convention de prêt de titres, des facilités de marge, de l'emprunt à terme, de la ligne de crédit et de la contrepartie différée.

2) Représente le solde du principal des emprunts hypothécaires, de la convention de prêt de titres, des facilités de marge, de l'emprunt à terme, de la ligne de crédit, des débetures convertibles (évaluées à la juste valeur) et de la contrepartie différée.

**32. Gestion du risque**

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

Risque de crédit

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

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**32. Gestion du risque (suite)**

Le tableau qui suit présente une analyse de l'âge des débiteurs en souffrance, déduction faite de la provision pour créances douteuses, ainsi que les montants à recevoir de parties liées, au 31 décembre 2013 :

	Débiteurs	Montants à recevoir de parties liées	Total
Moins de 30 jours	79 531 \$	1 738 885 \$	<b>1 818 416 \$</b>
De 31 à 60 jours	84 782	–	<b>84 782</b>
De 61 à 90 jours	12 533	–	<b>12 533</b>
Plus de 90 jours	266 216	24 515 162	<b>24 781 378</b>
Total du montant facturé	443 062	26 254 047	<b>26 697 109</b>
Montant non facturé	1 185 619	–	<b>1 185 619</b>
	1 628 681 \$	26 254 047 \$	<b>27 882 728 \$</b>

Risque de liquidité

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

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

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

La FPI entend refinancer l'ensemble de sa dette qui vient à échéance en 2014 lorsque ces emprunts deviendront exigibles. La FPI examine actuellement toutes les options qui s'offrent à elle en ce qui a trait au refinancement de sa dette. Ces options comprennent notamment le refinancement auprès de prêteurs existants ou nouveaux, l'émission de titres de créance non garantis ou de parts de fiducie additionnelles, ou la titrisation des loyers. Rien ne garantit que le moment, les montants ou les modalités de tout refinancement ou de toute autre démarche seront avantageux ni même satisfaisants pour la FPI, eu égard à ses liquidités.

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

**32. Gestion du risque (suite)**

Le tableau qui suit présente les flux de trésorerie contractuels de la FPI, qui comprennent les paiements d'intérêt à taux fixes sur ses emprunts hypothécaires et autres emprunts et sur les débetures convertibles :

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	2014	2015	2016	2017	2018	Par la suite
Créditeurs et charges à payer	8 596 690 \$	8 596 690 \$	8 596 690 \$	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$
Impôt sur le résultat à payer	552 098	552 098	552 098	–	–	–	–	–
Distributions à payer	733 082	733 082	733 082	–	–	–	–	–
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	357 526 759	383 246 076	307 467 775	2 107 103	2 093 333	59 774 486	217 648	11 585 731
Contrepartie différée	70 115 165	70 115 165	70 115 165	–	–	–	–	–
Débetures convertibles	35 423 000	47 900 625	2 086 125	2 781 500	2 781 500	2 781 500	37 470 000	–
<b>Total</b>	<b>472 946 794</b>	<b>\$ 511 143 736</b>	<b>\$ 389 550 935</b>	<b>\$ 4 888 603</b>	<b>\$ 4 874 833</b>	<b>\$ 62 555 986</b>	<b>\$ 37 687 648</b>	<b>\$ 11 585 731</b>

Risque de taux d'intérêt

La majorité de la dette de la FPI est financée à taux fixes et les échéances sont étalées sur un certain nombre d'années, ce qui permet de réduire l'exposition aux variations des taux d'intérêt et aux risques de financement. Au 31 décembre 2013, environ 146 053 697 \$ (33 854 000 \$ au 31 décembre 2012) de la dette de la FPI liée aux immeubles de placement et aux placements dans une entreprise associée étaient financés à des taux variables, exposant la FPI au risque lié au taux d'intérêt sur cette dette. Une augmentation du taux d'intérêt de 1 % entraînerait une baisse du bénéfice net et du résultat global équivalant à environ 1 446 292 \$ par année, en supposant que toutes les autres variables restent constantes, alors qu'une baisse du taux d'intérêt de 1 % entraînerait une hausse du bénéfice net et du résultat global équivalant à environ 368 476 \$.

Risque de change

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

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

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

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**32. Gestion du risque (suite)**

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

<b>Exercices clos les 31 décembre</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Allemagne	17 305 \$	(12 900) \$
Brésil	(2 734 760) \$	(36 600) \$
Nouvelle-Zélande	(838 764) \$	(162 100) \$

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

Risque de prix

Le risque de prix s'entend du risque que les fluctuations du cours des titres de capitaux propres de la FPI aient une incidence sur la capacité de la FPI à accéder aux marchés des capitaux et que les variations du cours des parts sous-jacentes aux participations que détient la FPI dans des entreprises associées aient une incidence sur la valeur des placements de la FPI. Le cours des parts de fiducie de la FPI et de ses débentures convertibles, ainsi que celui des parts de NWHP REIT et de la fiducie Vital peut être volatil et subir des fluctuations importantes liées à de nombreux facteurs, dont un grand nombre sont indépendants de la volonté de la FPI, notamment l'état général des marchés. Le cours des titres de la FPI pourrait chuter même si les résultats opérationnels, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives de la FPI n'ont pas changé. Un fléchissement du cours des parts de fiducie de la FPI pourrait engendrer une augmentation du coût de financement. Une baisse du cours des parts de fiducie de NWHP REIT et de la fiducie Vital pourrait se répercuter sur la valeur des placements de la FPI, ce qui pourrait entraîner des pertes de valeur.

**33. Événements postérieurs à la date de clôture**

- a) Le 14 janvier 2014, la FPI a annoncé que, dans le cadre du placement de titres de capitaux propres de décembre 2013, les preneurs fermes avaient exercé une partie de l'option de surallocation et 852 070 parts additionnelles de la FPI avaient été émises au prix de 2,00 \$ par part, pour un produit brut de 1 704 140 \$.
- b) Le 15 janvier 2014, la FPI a déclaré une distribution de 0,018333 \$ par part de fiducie aux détenteurs de parts inscrits en date du 31 janvier 2014, payable le 17 février 2014. Le 20 février 2014, la FPI a déclaré une distribution de 0,018333 \$ par part de fiducie aux détenteurs de parts inscrits en date du 28 février 2014, payable le 17 mars 2014. Le 6 mars 2014, la FPI a déclaré une distribution de 0,018333 \$ par part de fiducie aux détenteurs de parts inscrits en date du 31 mars 2014, payable le 15 avril 2014. Le 23 avril 2014, la FPI a déclaré une distribution de 0,018333 \$ par part de fiducie aux détenteurs de parts inscrits en date du 30 avril 2014, payable le 15 mai 2014.
- c) Le 17 février 2014, la FPI a vendu la participation qu'elle détenait dans un immeuble situé à Marktredwitz, en Allemagne, pour environ 6 884 000 \$. Après avoir remboursé l'emprunt hypothécaire grevant l'immeuble d'environ 4 913 000 \$ et acquitté les frais de vente d'environ 88 000 \$, la FPI a dégagé un produit net d'environ 1 883 000 \$.
- d) Entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 1<sup>er</sup> avril 2014, la FPI a émis 475 945 parts de fiducie additionnelles afin de régler des honoraires de gestion d'actifs qu'elle devait à une filiale de NWVP. De plus, en mars 2014, NWVP a cédé 1 021 094 parts de fiducie en guise de règlement de passifs liés à l'effectif. Au 23 avril 2014, le droit de participation de NWVP dans la FPI était d'environ 80 %.

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012**  
**Audité (en dollars canadiens)**

---

**33. Événements postérieurs à la date de clôture (suite)**

- e) Le 21 mars 2014, la convention de prêt de titres relative à Vital a été résiliée au moyen d'une nouvelle facilité de marge conclue avec Macquarie Bank Limited et signée le 28 février 2014. La facilité de marge porte intérêt à un taux qui fluctue en fonction du taux à un mois des lettres de change libellées en dollars néo-zélandais et la juste valeur de marché des parts de la fiducie Vital données en garantie doit correspondre à au moins 50 % de la valeur du prêt. La facilité de marge vient à échéance le 31 décembre 2014.
- f) Le 19 février 2014, deux des facilités de marge liées à la participation de la FPI dans NWHP REIT ont été renouvelées, prorogeant leur échéance au 1<sup>er</sup> septembre 2014.
- g) En février 2014, la FPI a annoncé la conclusion de conventions visant l'acquisition, dans le cadre de deux transactions distinctes, de 16 immeubles de bureaux à vocation médicale situés dans les principaux marchés que sont Berlin, Ingolstadt et Leipzig, en Allemagne. Au moment de l'annonce, les immeubles du portefeuille, d'une superficie d'environ 500 000 pieds carrés, étaient occupés à 96,0 % et la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des baux était de 7,0 ans. Le prix d'achat d'environ 98 000 000 \$ (65 000 000 €) est fondé sur un taux de capitalisation stabilisé d'environ 8,0 %, lequel peut être ajusté par la suite en fonction de la location de 1 613 mètres carrés, ou 17 356 pieds carrés, additionnels. Le placement de la FPI devrait être financé par de nouvelles facilités hypothécaires d'un montant global d'environ 64 000 000 \$ (43 000 000 €), par les ressources existantes et par un nouveau financement qui reste à établir. Les facilités hypothécaires devraient porter intérêt à un taux moyen pondéré d'environ 3,0 %, avoir une durée d'environ 5 à 10 ans et être assorties d'une période d'amortissement d'environ 30 ans. À l'heure actuelle, la FPI s'attend à ce que la transaction soit conclue en trois étapes au cours du deuxième trimestre de 2014, sous réserve des conditions de clôture habituelles.
- h) En avril 2014, les fiduciaires indépendants de la FPI ont déterminé que le montant de catégorie C pour l'exercice 2013 s'établissait à 4 103 617 \$. La société affiliée de NWVP a choisi de recevoir le montant de catégorie C sous forme de parts de commandité de catégorie D d'un commandité de NWI LP, également une société affiliée de NWVP Inc., ce qui entraînera l'émission de 1 891 068 parts de commandité de catégorie D. Chaque part de commandité de catégorie D peut être échangée contre une part de fiducie et comporte un droit de vote relatif à la FPI.