



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

États financiers intermédiaires consolidés résumés non audités

**Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos
les 30 septembre 2014 et 2013**

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
États intermédiaires consolidés résumés de la situation financière
Non audité (en dollars canadiens)

Aux	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Actifs		
Immeubles de placement (note 6)	527 770 473 \$	448 832 353 \$
Participation dans des entreprises associées (note 7)	256 718 714	259 502 612
Immobilisation incorporelle (note 8)	12 880 519	14 051 475
Montants à recevoir de parties liées (note 9)	28 971 758	26 254 047
Débiteurs	1 057 964	1 628 681
Autres actifs (note 10)	1 246 676	1 574 518
Trésorerie et liquidités soumises à des restrictions (note 11)	35 122 556	4 414 544
Total des actifs	863 768 660 \$	756 258 230 \$
Passifs		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (note 12)	406 216 193 \$	357 526 759 \$
Contrepartie différée (note 13)	71 668 664	70 115 165
Débtentures convertibles (note 14)	73 345 560	35 423 000
Produits différés (note 15)	13 842 664	14 636 638
Passif d'impôt différé	17 957 492	9 999 937
Instruments financiers dérivés (note 16)	900 696	659 374
Impôt sur le résultat à payer	79 295	552 098
Créditeurs et charges à payer	16 473 451	8 596 690
Distributions à payer	1 325 471	733 082
	601 809 486	498 242 743
Passif lié au régime de parts différées (note 17)	566 758	370 054
Parts de société en commandite échangeables de catégorie B et parts du commandité échangeables de catégorie D (note 18)	201 871 791	183 958 006
Total des passifs	804 248 035	682 570 803
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts (note 19)	59 520 625	73 687 427
Total des passifs et des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	863 768 660 \$	756 258 230 \$

Événements postérieurs à la date de clôture (note 27)

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

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
États intermédiaires consolidés résumés du résultat net et du résultat global
Non audité (en dollars canadiens)

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes	
	2014	2013	2014	2013
Résultat d'exploitation net				
Produits tirés des immeubles de placement	11 833 642 \$	4 876 996 \$	32 488 801 \$	14 633 055 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	1 363 642	594 988	3 128 347	1 462 292
	10 470 000	4 282 008	29 360 454	13 170 763
Autres produits				
Intérêts	392 435	635 314	1 274 067	1 813 281
Participation aux honoraires de gestion [note 21 iii)]	596 661	469 838	1 935 716	1 280 083
Quote-part du bénéfice des entreprises associées (note 7)	3 403 384	4 616 826	422 127	8 394 608
	4 392 480	5 721 978	3 631 910	11 487 972
Charges				
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts	7 546 261	3 722 434	21 617 075	7 500 785
Charges générales et administratives	1 362 180	866 369	3 871 382	2 062 405
Coûts de transaction	—	—	—	468 182
Amortissement de l'immobilisation incorporelle (note 8)	390 319	390 318	1 170 956	1 170 956
(Profit) perte de change, montant net	(3 475 201)	1 979 466	(578 145)	1 907 279
	5 823 559	6 958 587	26 081 268	13 109 607
Bénéfice avant les autres charges financières et les ajustements de la juste valeur	9 038 921	3 045 399	6 911 096	11 549 128
Charges financières				
Amortissement des coûts de financement	(2 808 478)	(128 456)	(7 802 497)	(264 219)
Distributions sur les parts de société en commandite échangeables de catégorie B et sur les parts du commandité échangeables de catégorie D	(5 069 741)	(3 642 915)	(15 148 820)	(8 526 498)
Ajustement de la juste valeur des parts de société en commandite échangeables de catégorie B et des parts du commandité échangeables de catégorie D (note 18)	(13 826 835)	16 392 297	(15 499 470)	10 980 683
Charge d'accroissement des passifs financiers (notes 12 et 13)	(2 413 252)	(822 682)	(11 798 844)	(3 665 333)
Ajustement de la juste valeur des débetures convertibles (note 14)	(1 092 050)	2 891 300	(2 922 560)	4 688 000
Frais d'émission des débetures convertibles	(2 834 825)	(1 872 887)	(2 838 057)	(3 566 115)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des instruments financiers dérivés	(816 663)	—	(1 167 370)	23 083 107
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement (note 6)	14 693 663	25 896 946	11 150 834	25 010 172
Perte nette liée à la sortie d'immeubles de placement (note 5)	(894)	—	(98 489)	—
Ajustement de la juste valeur du passif lié au régime de parts différées	(34 255)	16 650	(35 514)	12 950
Bénéfice (perte) avant impôt	(5 164 409)	41 775 652	(39 249 691)	59 301 875
Charge d'impôt exigible	240 822	397 676	446 921	1 220 600
Charge d'impôt différée	6 517 466	9 261 740	8 145 674	10 194 732
Bénéfice net (perte nette)	(11 922 697) \$	32 116 236 \$	(47 842 286) \$	47 886 543 \$
Autres éléments du résultat global				
Éléments devant être reclassés ultérieurement au résultat net				
Écarts de conversion	(2 105 558)	(1 804 813)	6 462 254	(2 117 826)
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées (note 7)	2 055 913	(701 439)	1 850 606	(1 632 956)
Autres éléments du résultat global, après impôt	(49 645)	(2 506 252)	8 312 860	(3 750 782)
Total du résultat global de la période, après impôt	(11 972 342) \$	29 609 984 \$	(39 529 426) \$	44 135 761 \$

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

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
États intermédiaires consolidés résumés des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
Non 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 distribués (déficit)	Total
Solde au 31 décembre 2012	68 055 709 \$	2 345 022 \$	(114 683) \$	(3 231 020) \$	345 834 \$	(25 304 922) \$	42 095 940 \$
Parts émises en vertu du placement de titres de capitaux propres	1 397 490	–	–	–	–	–	1 397 490
Parts émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	196 706	–	–	–	–	–	196 706
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	900 295	–	–	–	–	–	900 295
Distributions	–	–	–	(5 384 903)	–	–	(5 384 903)
Écarts de conversion	–	–	–	–	(2 117 826)	–	(2 117 826)
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées	–	–	–	–	(1 632 956)	–	(1 632 956)
Bénéfice net de la période	–	–	–	–	–	47 886 543	47 886 543
Solde au 30 septembre 2013	73 380 200 \$	2 345 022 \$	(114 683) \$	(8 615 923) \$	(3 404 948) \$	22 581 621 \$	86 171 289 \$
Parts émises en vertu du placement de titres de capitaux propres	16 229 226	–	–	–	–	–	16 229 226
Parts émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	91 304	–	–	–	–	–	91 304
Honoraires de gestion d'actifs versés en parts	803 250	–	–	–	–	–	803 250
Distributions	–	–	–	(1 947 648)	–	–	(1 947 648)
Écarts de conversion	–	–	–	–	(401 761)	–	(401 761)
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées	–	–	–	–	(448 699)	–	(448 699)
Bénéfice net (perte nette) de la période	–	–	–	–	–	(26 809 534)	(26 809 534)
Solde au 31 décembre 2013	90 503 980 \$	2 345 022 \$	(114 683) \$	(10 563 571) \$	(4 255 408) \$	(4 227 913) \$	73 687 427 \$
Parts émises en vertu du placement de titres de capitaux propres	22 738 232	–	–	–	–	–	22 738 232
Parts émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	717 257	–	–	–	–	–	717 257
Parts émises dans le cadre de l'exercice des bons de souscription (note 19)	6 771 240	–	–	–	–	–	6 771 240
Honoraires de gestion d'actifs versés en parts	2 411 966	–	–	–	–	–	2 411 966
Conversion de parts du commandité échangeables de catégorie D	1 689 303	–	–	–	–	–	1 689 303
Apport en capital [note 9 ii)]	–	1 597 681	–	–	–	–	1 597 681
Distributions	–	–	–	(10 563 055)	–	–	(10 563 055)
Écarts de conversion	–	–	–	–	6 462 254	–	6 462 254
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées	–	–	–	–	1 850 606	–	1 850 606
Bénéfice net (perte nette) de la période	–	–	–	–	–	(47 842 286)	(47 842 286)
Solde au 30 septembre 2014	124 831 978 \$	3 942 703 \$	(114 683) \$	(21 126 626) \$	4 057 452 \$	(52 070 199) \$	59 520 625

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

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Tableaux intermédiaires consolidés résumés des flux de trésorerie
Non audité (en dollars canadiens)

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2014	2013	2014	2013
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :				
Activités d'exploitation				
Bénéfice (perte) avant impôt de la période	(5 164 409) \$	41 775 652 \$	(39 249 691) \$	59 301 875 \$
Ajustements pour :				
Amortissement de l'immobilisation incorporelle (note 8)	390 319	390 318	1 170 956	1 170 956
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	7 546 261	3 722 434	21 617 075	7 500 785
Intérêts versés sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	(8 268 466)	(3 731 494)	(22 246 302)	(6 472 008)
Charges financières				
Amortissement des coûts de financement	2 808 478	128 456	7 802 497	264 219
Distributions sur les parts de société en commandite échangeables de catégorie B et sur les parts du commandité échangeables de catégorie D	5 069 741	3 642 915	15 148 820	8 526 498
Ajustement de la juste valeur des parts de société en commandite échangeables de catégorie B et des parts du commandité échangeables de catégorie D	13 826 835	(16 392 297)	15 499 470	(10 980 683)
Charge d'accroissement des passifs financiers (notes 12 et 13)	2 413 252	822 682	11 798 844	3 665 333
Frais d'émission des débetures convertibles	2 838 057	1 872 887	2 838 057	3 566 115
Ajustement de la juste valeur des débetures convertibles (note 14)	1 092 050	(2 891 300)	2 922 560	(4 688 000)
Quote-part du bénéfice des entreprises associées (note 7)	(3 403 384)	(4 616 826)	(422 127)	(8 394 608)
Profit (perte) de change latent(e)	(3 184 122)	1 888 834	(121 997)	1 794 060
Amortissement des produits différés	(568 289)	(534 260)	(1 028 384)	(2 122 651)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement (note 6)	(14 693 663)	(25 896 946)	(11 150 834)	(25 010 172)
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des instruments financiers dérivés	816 663	–	1 167 370	(23 083 107)
Perte nette sur la sortie d'immeubles de placement (note 5)	894	–	98 489	–
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	57 906	–	161 190	–
Autres pertes (profits) lié(e)s à la juste valeur	34 255	(16 650)	35 514	(12 950)
Impôt sur le résultat payé	(248 375)	(348 115)	(953 000)	(769 337)
Variation des soldes des éléments hors trésorerie du fonds de roulement [note 20 i)]	1 669 925	3 012 077	2 509 286	760 933
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	3 033 928	2 828 367	7 597 793	5 017 258
Activités d'investissement				
Acquisitions d'immeubles de placement	(17 845 750)	–	(70 763 792)	(19 513 526)
Entrées d'immeubles de placement (note 6)	(49 898)	–	(258 259)	(50 852)
Produit net de (remboursement à) la sortie d'un immeuble de placement (note 5)	(894)	–	6 825 097	–
Accroissement de la participation dans des entreprises associées	–	(21 336 391)	–	(22 623 080)
Revenus de distribution attribuables aux entreprises associées (note 7)	3 865 348	3 788 939	11 675 014	5 546 241
Diminution (augmentation) nette des liquidités soumises à des restrictions	–	–	(539 626)	–
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement	(14 031 194)	(17 547 452)	(53 061 566)	(36 641 217)
Activités de financement				
Produit des emprunts hypothécaires	11 175 840	–	42 462 640	–
Emprunts hypothécaires acquittés (note 5)	–	–	(4 886 613)	–
Émission de débetures convertibles	32 161 943	15 627 113	32 161 943	36 533 885
Produit des parts émises, déduction faite des frais d'émission (note 19)	5 755 738	–	28 617 445	1 397 490
Avances (paiements) sur les emprunts, montant net	(686 559)	7 446 395	(2 499 489)	15 950 649
Paieement d'une contrepartie différée	(1 277 206)	32 058	(3 853 971)	(2 804 235)
Frais de financement payés	(434 776)	(287 181)	(2 100 275)	(439 066)
Avances consenties par des parties liées et à celles-ci, montant net	36 400	(840 873)	1 281 316	(3 750 541)
Distributions versées	(3 526 987)	(1 729 921)	(9 253 409)	(5 149 183)
Distributions sur les parts de société en commandite échangeables de catégorie B et sur les parts du commandité échangeables de catégorie D	(2 448 074)	(3 642 914)	(5 373 321)	(8 058 156)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités de financement	40 756 319	16 604 677	76 556 266	33 680 843
Variation nette de la trésorerie	29 759 053	1 885 592	31 092 493	2 056 884
Incidence des écarts de conversion	(644 061)	(139 417)	(922 865)	(342 304)
Variation nette de la trésorerie	29 114 992	1 746 175	30 169 628	1 714 580
Trésorerie à l'ouverture de la période	3 690 495	3 718 316	2 635 859	3 749 911
Trésorerie à la clôture de la période	32 805 487 \$	5 464 491 \$	32 805 487 \$	5 464 491 \$

Informations supplémentaires ayant trait aux activités d'investissement hors trésorerie [note 20 ii)]

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

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013

Non 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.

Au 30 septembre 2014, NorthWest Value Partners (« NWVP ») détenait indirectement environ 72 % de la FPI (environ 62 % après dilution, compte tenu de la conversion des débentures convertibles de la FPI et du rachat de ses parts de fiducie différées) au moyen d'une combinaison de parts de fiducie de la FPI et des parts de société en commandite échangeables de catégorie B et des parts du commandité échangeables de catégorie D de NWI LP. Des membres du même groupe que NWVP agissent à titre de gestionnaire des actifs de la FPI, de gestionnaire d'immeubles et de promoteur aux termes de certaines conventions de gestion et de partenariat qui ont été déposées auprès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières et que l'on peut consulter sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com. Constituée en 1994 et établie à Toronto, NWVP est une société immobilière de soins de santé canadienne appartenant à des intérêts privés. Ses activités englobent l'aménagement, la propriété et la gestion d'immeubles, principalement dans le secteur des soins de santé, au Canada et à l'étranger. Les décideurs de NWVP agissent à titre de dirigeants et de fiduciaires de la FPI.

Le 30 avril 2014, la FPI a annoncé qu'elle avait conclu auprès de NWVP une entente visant l'internalisation de ses ententes de gestion externe (l'« internalisation »). Cette internalisation aura pour effet de mettre fin aux fonctions de gestion d'actifs, de gestion d'immeubles et de développement de la FPI actuellement remplies par des membres du même groupe que NWVP. Par ailleurs, la FPI acquerra auprès de NWVP la totalité des droits et obligations relatifs à la gestion de Vital Healthcare Property Trust (la « fiducie Vital »). En contrepartie, NWVP recevra un seul paiement correspondant à la somme des montants qui seraient versés aux termes des ententes de gestion externe existantes et des honoraires gagnés par Vital Healthcare Management Limited (le gestionnaire de la fiducie Vital pour la période de douze mois close le 31 décembre 2014, ajustée pour tenir compte de l'incidence sur un exercice complet des acquisitions et des dépenses d'investissement engagées. La contrepartie sera payable sous forme de titres de participation de la FPI de NWI LP évalués à 2,05 \$, sauf en ce qui a trait aux montants devant être versés pour régler les passifs découlant de l'internalisation. L'internalisation devrait être finalisée au plus tard le 31 décembre 2014, sous réserve de certaines conditions, notamment, la conclusion d'une entente de mise en œuvre irrévocable et définitive et la réception de toutes les approbations requises. La FPI a mis sur pied un comité spécial de fiduciaires indépendants qui se penchera sur l'internalisation; celui-ci a retenu les services de conseillers juridiques et financiers indépendants relativement à la transaction.

Le 30 avril 2014, la FPI a annoncé son intention de demander l'inscription de ses actions à la Bourse de Toronto (la « TSX ») et de parallèlement accroître le nombre de sièges de son conseil des fiduciaires. La FPI poursuit ses démarches en vue d'atteindre cet objectif, sous réserve de l'obtention de toutes les approbations requises.

Le 27 novembre 2014, le conseil des fiduciaires a approuvé la publication des présents états financiers intermédiaires consolidés résumés de la FPI pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2014.

2. Déclaration de conformité

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de la FPI ont été établis selon les Normes internationales d'information financière (les « IFRS »), conformément à la Norme comptable internationale 34, *Information financière intermédiaire* (l'« IAS 34 »).

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

2. Déclaration de conformité (suite)

Les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités ne comprennent pas toute l'information financière et les notes requises par les IFRS pour la présentation d'états financiers annuels et, par conséquent, ceux-ci doivent être lus à la lumière des états financiers consolidés audités et des notes y afférentes de la FPI au 31 décembre 2013 et pour l'exercice clos à cette date, qui se trouvent sur SEDAR à www.sedar.com.

3. Résumé des principales méthodes comptables

Les principales méthodes comptables utilisées ont été appliquées conformément à celles des derniers états financiers consolidés annuels audités, à l'exception de ce qui est précisé ci-après. Les méthodes comptables appliquées dans les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés sont conformes aux IFRS publiées et en vigueur au 30 septembre 2014.

a) Jugements comptables et utilisation d'estimations

La préparation d'états financiers intermédiaires consolidés résumés exige que la direction fasse des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur la valeur comptable des actifs et des passifs et sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers intermédiaires consolidés résumés de même que sur la valeur comptable des produits et des charges durant les périodes d'information financière. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations et les écarts pourraient être importants. Les estimations et les jugements importants utilisés par la direction sont les mêmes que ceux décrits dans les états financiers consolidés annuels audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

b) Changements aux normes comptables

Certaines nouvelles normes, interprétations, modifications et améliorations des normes en vigueur, dont l'application est obligatoire pour les périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014, ont été publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB ») ou l'IFRS Interpretations Committee.

- i) La FPI a adopté les modifications à l'IAS 32, *Instruments financiers : Présentation* (l'« IAS 32 »), dans ses états financiers intermédiaires consolidés résumés pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2014. L'adoption des modifications apportées à l'IAS 32 n'a pas eu d'incidence importante sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de la FPI.
- ii) En 2013, l'IASB a publié l'IFRIC 21, *Droits ou taxes* (l'« IFRIC 21 »). L'IFRIC 21 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*. 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^{er} janvier 2014. L'application de la nouvelle interprétation n'a eu aucune incidence significative sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de la FPI.

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

b) Changements aux normes comptables (suite)

- iii) L'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* (l'« IFRS 15 »), a été publiée en mai 2014 et remplace l'IAS 11, *Contrats de construction*, l'IAS 18, *Produits des activités ordinaires*, l'IFRIC 13, *Programmes de fidélisation de la clientèle*, l'IFRIC 15, *Contrats de construction de biens immobiliers*, l'IFRIC 18, *Transferts d'actifs provenant de clients*, et l'interprétation SIC-31, *Produits des activités ordinaires — opérations de troc impliquant des services de publicité*. L'IFRS 15 contient un modèle unique en cinq étapes fondé sur les principes, qui s'appliquera à tous les contrats conclus avec des clients, à certaines exceptions près. En plus du modèle en cinq étapes, la norme stipule le mode de comptabilisation des coûts marginaux inhérents à l'obtention d'un contrat, ainsi que des coûts directement liés à l'exécution d'un contrat. Les coûts marginaux liés à l'obtention d'un contrat doivent être comptabilisés comme un actif si l'entité s'attend à recouvrer ces coûts. L'IFRS 15 s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017, l'adoption anticipée étant autorisée. La FPI évalue actuellement l'incidence de l'IFRS 15 sur ses états financiers intermédiaires consolidés résumés.
- iv) En juillet 2014, l'IASB a publié l'IFRS 9, *Instruments financiers* (l'« IFRS 9 »), qui remplace l'IAS 30, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation*. Le projet prévoyait trois étapes principales : le classement et l'évaluation, la dépréciation et la comptabilité de couverture. La norme entre en vigueur avec application rétrospective pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018, l'adoption anticipée étant autorisée. La FPI évalue actuellement l'incidence de la nouvelle norme sur ses états financiers intermédiaires consolidés résumés.

4. Acquisitions d'immeubles

Le 29 août 2014, la FPI a réalisé l'acquisition d'un complexe de bureaux médicaux situé en Allemagne (« Hohenschoenhausen ») à un prix d'achat brut de 16 135 258 \$, y compris les coûts de transaction de 1 382 067 \$. Le placement de la FPI a été financé au moyen des fonds en caisse, y compris une tranche du produit d'une émission de titres de capitaux propres aux termes de l'exercice de bons de souscription en août 2014 [note 19 ii)], d'une obligation au titre des retenues de garantie (note 13) et d'un nouveau financement hypothécaire consenti par un établissement de crédit allemand (note 12). L'acquisition de Hohenschoenhausen a été comptabilisée en tant qu'acquisition d'actifs.

Le 25 juin 2014, la FPI a réalisé l'acquisition d'un portefeuille de 13 immeubles situés en Allemagne (le « portefeuille d'immeubles de bureaux médicaux d'Allemagne ») à un prix d'achat brut de 54 950 235 \$, y compris les coûts de transaction de 3 546 164 \$. Le placement de la FPI a été financé au moyen des fonds en caisse, y compris une tranche du produit net du placement de titres de capitaux propres qui a été réalisé en mai 2014 [note 19 i)], des retenues de garantie à payer et de l'obligation au titre de la contrepartie conditionnelle liée au résultat (note 13), et d'un nouveau financement hypothécaire consenti par un établissement de crédit allemand (note 12). L'acquisition du portefeuille d'immeubles de bureaux médicaux d'Allemagne a été comptabilisée en tant qu'acquisition d'actifs.

5. Sortie d'immeuble

Le 17 février 2014, la FPI a vendu la participation qu'elle détenait dans un immeuble situé à Marktredwitz, en Allemagne, pour 6 923 586 \$ et a comptabilisé une perte liée à la vente d'un montant net de 98 489 \$, attribuable aux coûts de transaction. La FPI a remboursé 4 886 613 \$ au titre de l'emprunt hypothécaire grevant l'immeuble de placement.

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

6. Immeubles de placement

Aux	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Solde à l'ouverture de la période	448 832 353 \$	205 502 477 \$
Acquisition d'immeubles de placement (note 4)	72 467 560	225 993 435
Sortie d'un immeuble de placement (note 5)	(6 923 586)	-
Entrées d'immeubles de placement	258 039	50 852
Profit lié à la juste valeur	11 150 834	24 119 615
Écarts de conversion	1 985 273	(6 834 026)
Solde à la clôture de la période	527 770 473 \$	448 832 353 \$

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 30 septembre 2014 a été établie à partir d'évaluations effectuées par des tiers ainsi qu'en fonction de modèles d'évaluation qui tiennent compte des indications du marché disponibles. Au 31 décembre 2013, la juste valeur des immeubles de placement 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 d'exploitation net des immeubles.

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

	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Fourchette des taux d'actualisation	De 6,55 à 11,60 %	De 6,75 à 10,00 %
Moyenne pondérée des taux d'actualisation	9,56 %	9,57 %
Fourchette des taux de capitalisation finaux	De 7,00 à 9,00 %	De 7,25 à 9,00 %
Moyenne pondérée des taux de capitalisation finaux	8,66 %	8,75 %

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 14 220 853 \$ et une diminution de 0,25 % donnerait lieu à une augmentation de la juste valeur de 14 732 966 \$.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2014, les immeubles de placement dont la juste valeur globale était de 405 010 493 \$ (404 127 000 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2013) ont été évalués par des évaluateurs indépendants dont la compétence professionnelle est pertinente et reconnue.

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

7. Participation dans des entreprises associées

	Fiducie Vital i)	NWHP REIT ii)	Total
Au 31 décembre 2012	80 706 461 \$	– \$	80 706 461 \$
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
Au 31 décembre 2013	106 076 945 \$	153 425 667 \$	259 502 612 \$
Distributions en trésorerie reçues	(4 536 190)	(7 138 824)	(11 675 014)
Quote-part du bénéfice (de la perte) de la période	6 186 030	(5 763 903)	422 127
Quote-part des autres éléments du résultat global de la période	1 850 606	–	1 850 606
Écarts de conversion	6 618 383	–	6 618 383
Au 30 septembre 2014	116 195 774 \$	140 522 940	256 718 714

i) Participation dans Vital Healthcare Property Trust (la « fiducie Vital »)

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 30 septembre 2014, la FPI détenait 23,97 % de la fiducie Vital (24,11 % au 31 décembre 2013). Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, la FPI a acheté 22 154 307 parts additionnelles de la fiducie Vital.

Au 30 septembre 2014, la FPI détenait 81 659 866 parts de la fiducie Vital (81 659 866 parts au 31 décembre 2013). Le prix de clôture à la Bourse de Nouvelle-Zélande des parts de la fiducie Vital au 30 septembre 2014 était de 1,24 \$ (1,43 \$ NZ) [1,12 \$ au 31 décembre 2013 (1,28 \$ NZ)].

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

Aux	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Actifs	571 927 436 \$	524 803 596 \$
Passifs	254 246 309 \$	222 340 157 \$
Participation détenue (en %)	23,97 %	24,11 %

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

7. Participation dans des entreprises associées (suite)

i) Participation dans Vital Healthcare Property Trust (la « fiducie Vital ») (suite)

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2014	2013	2014	2013
Produits	15 871 947 \$	13 951 116 \$	46 422 451 \$	42 514 578 \$
Résultat net	6 230 367 \$	7 440 930 \$	25 614 048 \$	24 314 013 \$
Autres éléments du résultat global	8 566 526 \$	(3 171 393) \$	7 795 741 \$	(7 816 743) \$
Total des autres éléments du résultat global	14 796 893 \$	4 269 537 \$	33 409 789 \$	16 497 270 \$

ii) Participation dans NorthWest Healthcare Properties REIT (« 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 à l'égard de cette participation.

Au 30 septembre 2014, la FPI détenait 11 897 446 parts de NWHP REIT. Le prix de clôture à la Bourse de Toronto des parts de NWHP REIT le 30 septembre 2014 s'établissait à 9,75 \$ (10,44 \$ au 31 décembre 2013).

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 :

Aux	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Actifs	1 255 827 000 \$	1 314 992 000 \$
Passifs	790 849 000 \$	806 348 000 \$
Participation détenue (en %)	25,55 %	25,68 %

	Trimestre clos le 30 septembre 2014	Trimestre clos le 30 septembre 2013	Période de neuf mois close le 30 septembre 2014	Pour la période du 21 juin au 30 septembre 2013 ¹⁾
Produits	37 103 000 \$	37 683 000 \$	113 704 000 \$	41 735 967 \$
Résultat net	7 467 000 \$	11 487 000 \$	(22 522 000) \$	13 041 945 \$
Autres éléments du résultat global	– \$	– \$	– \$	– \$
Total du résultat global	7 467 000 \$	11 487 000 \$	(22 522 000) \$	13 041 945 \$

¹⁾ Les résultats de NWHP REIT ont été calculés au prorata pour la période allant du 21 au 30 septembre 2013 afin de représenter le bénéfice découlant de l'acquisition par la FPI attribuable à cette période.

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

8. Immobilisation incorporelle

L'immobilisation incorporelle de la FPI se rapporte aux droits acquis indirectement aux termes d'une convention de participation aux honoraires de gestion [note 21 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.

	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Solde à l'ouverture de la période	14 051 475 \$	15 612 750 \$
Amortissement	(1 170 956)	(1 561 275)
Solde à la clôture de la période	12 880 519 \$	14 051 475 \$

9. Montants à recevoir de parties liées

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

Aux	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Montant à recevoir au titre des ajustements liés au fonds de roulement et à la clôture – actifs internationaux initiaux i)	16 966 652 \$	18 236 652 \$
Subvention pour taux d'intérêt ii)	3 471 578	1 873 898
Billet à recevoir par versements iii)	1 385 555	1 369 191
Participation aux honoraires de gestion de Vital [note 21 iii)]	4 109 874	2 296 860
Intérêt [note 21 v)]	2 600 957	2 431 781
Autres éléments iv)	437 142	45 665
	28 971 758 \$	26 254 047 \$

- 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 est déterminé en fonction de l'écart entre la valeur du fonds de roulement et de la dette indirectement reprise par suite de l'acquisition du portefeuille d'actifs internationaux effectuée le 1^{er} octobre 2012 (les « actifs internationaux initiaux ») et la valeur attribuée au moment de l'entérinement de la convention dans le cadre de l'acquisition. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2014, une tranche de 1 270 000 \$ a été reçue relativement au montant à recevoir au titre des ajustements liés au fonds de roulement et à la clôture.

Le montant à recevoir au titre des ajustements liés au fonds de roulement et à la clôture n'est pas garanti et devait auparavant être remboursé le 31 décembre 2013, cependant, puisqu'il n'a toujours pas été payé, 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 21 v)].

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

9. Montants à recevoir de parties liées (suite)

ii) Subvention pour taux d'intérêt

Dans le cadre de l'acquisition de la participation dans NWHP REIT [note 7 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 celle-ci 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.

En mai 2014 et en septembre 2014, NWVP et la FPI ont convenu de proroger et de modifier la subvention pour taux d'intérêt, avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2014, de manière à ce que le taux d'intérêt effectif que doit verser la FPI sur ses facilités de marge reprises ne dépasse pas 4,25 %, et ce, jusqu'au 30 septembre 2014. La subvention pour taux d'intérêt a été comptabilisée en tant qu'apport de capital à l'état intermédiaire consolidé résumé des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.

iii) Billet à recevoir par versements

Dans le cadre de l'acquisition des actifs internationaux initiaux par la FPI, cette dernière a conclu une entente avec un membre du même groupe que NWVP afin que la FPI soit partiellement indemnisée pour avoir pris en charge 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 acquis d'un membre du même groupe que NWVP un droit de recevoir un versement le 2 avril 2013 (prorogé jusqu'au 2 avril 2014) au titre du billet à recevoir par versements et acquerra un droit de recevoir un autre versement le 2 avril 2014, tel qu'il est décrit ci-dessous. Les versements au titre du billet à recevoir n'ont toujours pas été payés et 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.

iv) Autres éléments

Dans le cours normal de ses 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 7 ii)], la FPI doit verser à NWVP et aux membres de son groupe certains montants ou en recevoir de leur part. Ces montants correspondent à des créances courantes/créditeurs et ne portent pas intérêt.

10. Autres actifs

Aux	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Taxes à la consommation recouvrables	294 623 \$	262 823 \$
Coûts d'acquisition et acomptes	773 956	1 284 640
Charges payées d'avance	178 097	27 055
	1 246 676 \$	1 574 518 \$

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

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

11. Trésorerie et liquidités soumises à des restrictions

Aux	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Trésorerie	32 805 487 \$	2 635 859 \$
Liquidités soumises à des restrictions	2 317 069	1 778 685
	35 122 556 \$	4 414 544 \$

12. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

Aux	30 septembre 2014	31 décembre 2012
Emprunts hypothécaires (déduction faite des coûts de financement de 1 123 203 \$)	75 234 001 \$	41 996 473 \$
Convention de prêt de titres	–	36 836 914
Facilités de marge (déduction faite des coûts de financement de 1 406 571 \$)	116 743 345	82 254 834
Emprunts à terme (déduction faite des coûts de financement de 2 296 544 \$)	191 335 921	173 793 462
Facilité d'acquisition (déduction faite des coûts de financement de 1 097 074 \$)	22 902 926	22 541 933
Ligne de crédit	–	103 143
Total	406 216 193	357 526 759
Moins la tranche courante	295 424 285	294 311 880
Dette non courante	110 791 908 \$	63 214 879 \$

Emprunts hypothécaires

En août 2014, parallèlement à l'acquisition de Hohenschoenhausen (note 4), la FPI a obtenu un nouveau financement hypothécaire de 11 175 840 \$ (déduction faite des coûts de transaction de 81 373 \$), portant intérêt à un taux fixe de 1,65 %, dont la durée d'emprunt est de 3,5 ans, et assorti d'une période d'amortissement de 40 ans.

En juin 2014, parallèlement à l'acquisition du portefeuille d'immeubles de bureaux médicaux d'Allemagne (note 4), la FPI a obtenu un nouveau financement hypothécaire de 30 395 233 \$ (déduction faite des coûts de transaction de 891 567 \$), portant intérêt à taux variable, dont les durées des emprunts varient de 5 à 7 ans, et assorti d'une période d'amortissement de 26 ans. Afin de limiter son exposition aux fluctuations des taux d'intérêt applicables aux emprunts hypothécaires obtenus pour financer le portefeuille d'immeubles de bureaux médicaux d'Allemagne, la FPI a également conclu des swaps de taux d'intérêt à l'égard de la totalité du solde hypothécaire, et ce, afin de fixer les taux d'intérêt entre 2,23 % et 2,58 % pour les durées des emprunts [note 16 i)].

En février 2014, parallèlement à la sortie de l'un des immeubles de placement allemands (note 5), la FPI a remboursé une tranche de 4 886 613 \$ sur l'emprunt hypothécaire grevant l'immeuble de placement.

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.

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

12. Emprunts hypothécaires et autres emprunts (suite)

Convention de prêt de titres

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 (se reporter à la rubrique « Facilités de marge »).

Facilités de marge

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2014, les modifications qui suivent ont été apportées aux emprunts de la FPI aux termes des facilités de marge garanties par ses placements dans des entreprises associées :

i) NWHP REIT

Le 19 février 2014, deux des facilités de marge liées à la participation de la FPI dans NWHP REIT, dont le solde impayé se chiffrait à 64 115 802 \$ au 30 septembre 2014, ont été renouvelées, prorogeant leur échéance au 1^{er} septembre 2014. Le 26 septembre 2014, ces deux facilités de marge ont été renouvelées à nouveau, prorogeant leur échéance au 1^{er} septembre 2015.

Le 23 septembre 2014, la troisième facilité de marge liée à la participation de la FPI dans NWHP REIT, dont le solde impayé se chiffrait à 9 157 828 \$ au 30 septembre 2014, a été renouvelée, prorogeant son échéance au 1^{er} novembre 2015.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2014, la FPI a effectué des remboursements nets sur ses facilités de marge liées à sa participation dans NWHP REIT d'un montant net de 1 134 663 \$.

En date du 30 septembre 2014, la FPI avait donné en nantissement 4 345 900 parts de NWHP REIT et 7 551 546 parts de société en commandite de catégorie B de NHP Holdings LP à titre de sûreté à l'égard des facilités de marge.

Au 30 septembre 2014, le solde du principal impayé des facilités de marge liées à la participation de la FPI dans NWHP REIT s'élevait à 73 273 630 \$.

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 9 ii)]. En mai 2014 et en septembre 2014, NWVP et la FPI ont convenu de proroger et de modifier la subvention pour taux d'intérêt, avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2014, de manière à ce que le taux d'intérêt effectif que doit payer la FPI sur ses facilités de marge reprises ne dépasse pas 4,25 %, et ce, jusqu'au 30 septembre 2014.

ii) Fiducie Vital

Le 21 mars 2014, la convention de prêt de titres relative à Vital a été résiliée et réglée au moyen d'une nouvelle facilité de marge consentie par 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 2015.

Au 30 septembre 2014, la FPI a donné en garantie 81 659 865 parts de la fiducie Vital à l'égard des facilités de marge.

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

12. Emprunts hypothécaires et autres emprunts (suite)

ii) Fiducie Vital (suite)

Au 30 septembre 2014, le solde en principal impayé des facilités de marge liées à la participation de la FPI dans la fiducie Vital se chiffrait à 44 876 286 \$.

Les intérêts sur les facilités de marge sont calculés quotidiennement et s'établissent entre 4,16 % et 7,41 % par année.

La FPI a conclu un swap de taux d'intérêt relativement à l'une des facilités de marge garanties par les parts de la fiducie Vital afin de limiter son exposition aux fluctuations des taux d'intérêt visant une tranche d'environ 4 102 000 \$ (4 700 000 \$ NZ) du solde du prêt [note 16 i)]. Le swap de taux d'intérêt fixe le taux d'intérêt à 4,03 % et prend fin le 29 mars 2016.

Emprunts à terme

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 pour établir sa politique monétaire). Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2014, des charges d'accroissement respectives de 1 443 196 \$ et de 9 245 063 \$ ont été comptabilisées au titre du rajustement en fonction de l'IPCA (328 016 \$ et 2 297 633 \$ respectivement pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013).

Ligne de crédit

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2014, la FPI a éteint sa ligne de crédit d'exploitation puisque celle-ci était garantie par l'immeuble situé à Marktredwitz, en Allemagne, qui a été vendu en février 2014 (note 5).

Le sommaire des échéances et des taux d'intérêt effectifs qui se rapportent aux composantes impayées des emprunts hypothécaires et des autres emprunts au 30 septembre 2014 se présente comme suit :

	Échéance	Taux d'intérêt moyen pondéré	Valeur comptable
Taux fixe			
Dette hypothécaire	30 novembre 2017 – 30 juin 2021	2,35 %	75 234 001 \$
Emprunts à terme	23 - 27 décembre 2014	6,87 %	191 335 921
Total de la dette à taux fixe			266 569 922 \$
Taux variable			
Facilités de marge	31 décembre 2015 – 23 août 2018	8,18 % ¹⁾	116 743 345
Facilité d'acquisition	1 ^{er} janvier 2017	8,20 %	22 902 926
Total de la dette à taux variable			139 646 271 \$
Total de la dette			406 216 193 \$

¹⁾ Les charges d'intérêts en trésorerie effectives versées sur les facilités de marge liées à la participation de la FPI dans NWHP REIT correspondaient 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 9 ii)]. En mai 2014 et en septembre 2014, NWVP et la FPI ont convenu de proroger et de modifier la subvention pour taux d'intérêt, avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2014, de manière à ce que le taux d'intérêt effectif que doit verser la FPI sur ses facilités de marge reprises ne dépasse pas 4,25 %, et ce, jusqu'au 30 septembre 2014.

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

12. Emprunts hypothécaires et autres emprunts (suite)

Au 30 septembre 2014, les remboursements de principal prévus et les échéances des dettes étaient les suivants :

	Dette hypothécaire	Facilités de marge	Emprunts à terme	Facilité d'acquisition	Total
Reste de 2014	512 162 \$	36 745 458 \$	193 632 465 \$	– \$	230 890 085 \$
2015	2 076 245	73 273 630	–	–	75 349 875
2016	2 109 858	–	–	–	2 109 858
2017	44 713 467	–	–	24 000 000	68 713 467
2018	966 791	8 130 828	–	–	9 097 619
2019 et par la suite	25 978 681	–	–	–	25 978 681
	76 357 204	118 149 916	193 632 465	24 000 000	412 139 585
Coûts de financement	(1 123 203)	(1 406 571)	(2 296 544)	(1 097 074)	(5 923 392)
	75 234 001 \$	116 743 345 \$	191 335 921 \$	22 902 926 \$	406 216 193 \$

En date des présents états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités, une tranche de 36 745 458 \$ de la dette échéant en 2014 (au 30 septembre 2014) a vu son échéance prorogée ou a été refinancée et les dates d'échéance ont été prorogées à 2015.

13. Contrepartie différée

Le tableau suivant résume la contrepartie différée à payer :

Aux	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Retenue de garantie à payer – Brésil i)	60 589 084 \$	57 206 112 \$
Coûts de transaction à payer – Brésil	9 702 836	12 909 053
Retenue de garantie à payer – Allemagne ii)	676 510	–
Obligation au titre de la contrepartie conditionnelle liée au résultat – Allemagne iii)	700 234	–
	71 668 664 \$	70 115 165 \$

- i) Relativement à l'acquisition de Hospital e Maternidade Brasil (« HMB ») le 27 décembre 2012 et du portefeuille d'hôpitaux de Rede D'Or le 23 décembre 2013, la FPI a retenu une tranche du prix d'achat jusqu'à ce que le vendeur remplisse des conditions concernant certaines questions relatives au titre et au zonage. À l'échéance, la retenue de garantie à payer relativement 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. 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'exécution de certaines conditions par le vendeur. En juin 2014, la FPI a été informée par le vendeur que toutes les conditions avaient été remplies, par conséquent, la retenue de garantie devra être payée le 1^{er} septembre 2014. En août 2014, d'autres modifications ont été apportées à la convention d'achat et de vente, ce qui a eu pour effet de reporter le versement de la garantie de retenue au 1^{er} octobre 2014. Pour la période du 1^{er} janvier 2014 à la date du paiement, le solde de la retenue sera ajusté en fonction du TPI, majoré de 2,5 % par année. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2014, des charges d'accroissement respectives de 970 056 \$ et de 2 553 782 \$ ont été comptabilisées pour tenir compte de l'ajustement du TPI connexe pour l'exercice, lequel a été inscrit en tant que charge financière à l'état intermédiaire consolidé résumé du résultat net et du résultat global (respectivement, 494 666 \$ et 1 367 700 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013). Le 1^{er} octobre 2014, la retenue de garantie relativement à HMB a été payée [note 27 c)].

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

13. Contrepartie différée (suite)

- ii) Eu égard à l'acquisition du portefeuille d'immeubles de bureaux médicaux d'Allemagne (note 4), la FPI a retenu une tranche du prix d'achat afin de couvrir les éventuels ajustements au fonds de roulement et les coûts potentiels pouvant découler d'information manquante ou déficiente. Le règlement de la retenue est exigible au plus tard un an après la clôture.
- iii) La FPI a comptabilisé une obligation au titre de la contrepartie conditionnelle liée au résultat relativement à l'acquisition du portefeuille d'immeubles de bureaux médicaux d'Allemagne (note 4). La convention d'achat et de vente était conditionnelle à la location par le vendeur de certaines unités vacantes. Une fois cette clause remplie, la FPI versera au vendeur une contrepartie additionnelle, déduction faite des frais de location impayés et des améliorations locatives. Au moment de la clôture, des baux avaient été signés pour toutes ces unités et, conformément à la convention d'achat et de vente, la FPI a réglé 50 % de l'obligation au titre de la contrepartie conditionnelle liée au résultat, les 50 % restants devant être versés lors de la prise de possession des lieux par les locataires.

14. Débentures convertibles

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

	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Solde à l'ouverture de la période	35 423 000 \$	– \$
Émission de débentures convertibles de série MOB.DB	–	22 600 000
Émission de débentures convertibles de série MOB.DB.A	–	17 500 000
Émission de débentures convertibles de série MOB.DB.B	35 000 000	–
Augmentation (diminution) de la juste valeur des débentures convertibles	2 922 560	(4 677 000)
Solde à la clôture de la période	73 345 560 \$	35 423 000 \$

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

	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Débentures convertibles de série MOB.DB	21 370 560 \$	19 323 000 \$
Débentures convertibles de série MOB.DB.A	17 850 000	16 100 000
Débentures convertibles de série MOB.DB.B	34 125 000	–
	73 345 560 \$	35 423 000 \$
Partie courante	– \$	– \$
Partie non courante	73 345 560	35 423 000
	73 345 560 \$	35 423 000 \$

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

14. Débentures convertibles (suite)

	Série MOB.DB	Série MOB.DB.A	Série MOB.DB.B
Prix de conversion par part (en dollars)	2,85 \$	2,40 \$	2,60 \$
Échéance	Le 31 mars 2018	Le 30 septembre 2018	Le 31 octobre 2019
Taux d'intérêt	6,50 %	7,50 %	7,25 %
Paieement des intérêts	Semestriel	Semestriel	Semestriel
Dates de paieement des intérêts	Le 30 septembre et le 31 mars	Le 30 septembre et le 31 mars	Le 31 octobre et le 30 avril

Le 23 septembre 2014, la FPI a émis des débentures subordonnées convertibles non garanties (les « débentures de série MOB.DB.B ») d'un montant en principal de 35 000 000 \$. Les débentures de série MOB.DB.B portent intérêt à 7,25 % par année, payable semestriellement les 30 avril et 31 octobre de chaque année, et viennent à échéance le 31 octobre 2019. Chaque débenture de série MOB.DB.B peut être convertie au gré du porteur, à tout moment, en 384,6154 parts de fiducie par tranche de débentures d'une valeur nominale de mille dollars, au prix de conversion de 2,60 \$ par part de fiducie. À compter du 31 octobre 2017, mais avant le 31 octobre 2018, les débentures de série MOB.DB.B 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 octobre 2018 et avant la date d'échéance du 31 octobre 2019, 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.

15. Produits différés

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 avaient 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 avaient 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.

16. Instruments financiers dérivés

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

Aux	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Swaps de taux d'intérêt i)	900 696 \$	8 170 \$
Passif lié aux bons de souscription ii)	-	651 204
	900 696 \$	659 374 \$

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

16. Instruments financiers dérivés (suite)

- i) La FPI a conclu des contrats de swap de taux d'intérêt relativement à la facilité de marge garantie par les parts de la fiducie Vital et le financement hypothécaire obtenu lors de l'acquisition du portefeuille d'immeubles de bureaux médicaux d'Allemagne (note 12). 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 intermédiaires consolidés résumés du résultat net et du résultat global; au 30 septembre 2014 et au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos à cette date, la FPI a comptabilisé des pertes liées à la juste valeur de 469 616 \$ et de 929 135 \$, respectivement (néant pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013).
- ii) En 2013, la FPI a conclu une facilité d'acquisition (note 12) 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.

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 \$ la 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, à un taux d'intérêt sans risque de 1,10 % sur la durée de vie attendue de 3,04 ans, selon 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 coûts de financement.

Le 2 septembre 2014, la FPI a reçu du porteur un avis relatif à l'exercice anticipé des 3 000 000 de bons de souscription. Les bons de souscription ont été exercés au prix de 2,15 \$, pour un produit global en trésorerie revenant à la FPI de 6 450 000 \$. À la date d'exercice, la valeur des bons de souscription a été établie à 892 027 \$. La juste valeur du passif lié aux bons de souscription a été estimée à l'aide du modèle d'évaluation d'options de Black et Scholes, à un taux d'intérêt sans risque de 1,10 % sur la durée de vie attendue de 2,35 ans, selon un taux de volatilité attendu de 38 % et un taux de dividende attendu de 9,78 %. À l'exercice, le passif lié aux bons de souscription a été directement porté au crédit des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2014, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur respective de 347 047 \$ et de 238 235 \$ relativement aux bons de souscription (néant pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013).

17. Passif lié au régime de parts différées

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2014, la FPI a attribué ou émis respectivement 20 271 et 59 453 parts différées d'une juste valeur respective de 44 999 \$ et de 126 750 \$. Aucune part différée n'a été émise au cours des périodes comparatives.

Aux termes du régime de parts différées, chaque fois que les parts de fiducie de la FPI, qu'elles soient acquises ou non, donnent lieu à des distributions en trésorerie, 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 le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2014, la FPI a attribué respectivement 5 877 et 16 146 parts différées additionnelles d'une juste valeur respective de 12 905 \$ et de 34 043 \$ relativement aux distributions perçues sur les parts différées en circulation.

Au 30 septembre 2014, 258 794 parts différées de la FPI étaient émises et en circulation et leur juste valeur s'élevait à 566 758 \$ (183 195 parts différées d'une juste valeur de 370 054 \$ au 31 décembre 2013). 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.

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

17. Passif lié au régime de parts différées (suite)

Le tableau suivant présente l'évolution des parts différées :

Solde au 31 décembre 2012	92 499
Attribution	82 973
Réinvestissement des distributions	7 723
Solde au 31 décembre 2013	183 195
Attribution	59 453
Réinvestissement des distributions	16 146
Solde au 30 septembre 2014	258 794

18. Parts de société en commandite échangeables de catégorie B et parts du commandité échangeables de catégorie D

Les parts de société en commandite échangeables de catégorie B et les parts du commandité échangeables de catégorie D 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 et aux parts du commandité échangeables de catégorie D est établie en fonction du cours des parts de fiducie de la FPI à la date de clôture.

Le passif lié aux parts de société en commandite échangeables de catégorie B et aux parts du commandité échangeables de catégorie D se résume comme suit :

Aux	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Parts de société en commandite échangeables de catégorie B i)	199 439 621 \$	183 958 006 \$
Parts du commandité échangeables de catégorie D ii)	2 432 170	-
	201 871 791 \$	183 958 006 \$

i) Parts de société en commandite échangeables de catégorie B

Au 30 septembre 2014, 91 068 320 parts de société en commandite échangeables de catégorie B de NWI LP étaient émises et en circulation et leur juste valeur s'élevait à 199 439 621 \$.

Les distributions déclarées à l'égard des parts de société en commandite échangeables de catégorie B de NWI LP ont totalisé respectivement 5 008 667 \$ et 15 026 000 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2014 (3 642 915 \$ et 8 526 498 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, respectivement) et ont été comptabilisées dans les charges financières.

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

18. Parts de société en commandite échangeables de catégorie B et parts du commandité échangeables de catégorie D (suite)

i) Parts de société en commandite échangeables de catégorie B (suite)

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

	Parts	Montant
Solde au 31 décembre 2012	55 944 444	114 686 110 \$
Conversion en parts de fiducie	(1 513 369)	(2 830 000)
Parts émises en contrepartie de l'acquisition de la participation dans NWHP REIT	36 637 245	68 511 648
Ajustement de la juste valeur des parts de société en commandite échangeables de catégorie B	-	3 590 248
Solde au 31 décembre 2013	91 068 320	183 958 006 \$
Ajustement de la juste valeur des parts de société en commandite échangeables de catégorie B	-	15 481 615
Solde au 30 septembre 2014	91 068 320	199 439 621 \$

ii) Parts du commandité échangeables de catégorie D

En avril 2014, les fiduciaires indépendants de la FPI ont établi que le montant relatif à la catégorie C pour l'exercice 2013, tel que défini par la convention relative à NWI LP et constituant un montant incitatif, s'élevait à 4 103 618 \$. Un membre du même groupe que NWVP a choisi de recevoir le montant relatif à la catégorie C sous forme de parts du commandité échangeables de catégorie D de NWI LP, ce qui a entraîné l'émission de 1 891 068 parts du commandité échangeables de catégorie D en date du 23 avril 2014.

Chaque part du commandité échangeables de catégorie D peut être échangée contre une part de fiducie et comporte un droit de vote relatif à la FPI. Le 23 avril 2014 et le 15 mai 2014, respectivement 744 187 et 36 301 parts du commandité échangeables de catégorie D, pour un total de 780 488 parts, ont été échangées pour des parts de fiducie.

Au 30 septembre 2014, 1 110 580 parts du commandité échangeables de catégorie D de NWI LP étaient émises et en circulation et leur juste valeur s'élevait à 2 432 170 \$.

Le tableau suivant présente l'évolution des parts du commandité échangeables de catégorie D :

	Parts	Montant
Solde aux 31 décembre 2013 et 2012	-	- \$
Parts émises au titre de règlement du montant relatif à la catégorie C	1 891 068	4 103 618
Conversion en parts de fiducie	(780 488)	(1 689 303)
Ajustement de la juste valeur des parts du commandité échangeables de catégorie D	-	17 855
Solde au 30 septembre 2014	1 110 580	2 432 170 \$

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

19. 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 l'avis de rachat par la FPI, tous les droits aux parts soumises au rachat, et en vertu de celles-ci, devront être cédés, et le détenteur des 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.

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

	Parts de fiducie	Montant
Solde au 31 décembre 2012	42 597 260	68 055 709 \$
Parts émises par voie de placement de titres de capitaux propres	9 850 900	19 701 800
Frais d'émission de parts – trésorerie	–	(2 075 084)
Parts émises en vertu du régime de réinvestissement des distributions	151 618	288 010
Conversion de parts de société en commandite échangeables de catégorie B	1 513 369	2 830 000
Honoraires de gestion d'actifs versés en parts	865 238	1 703 545
Solde au 31 décembre 2013	54 978 385	90 503 980 \$
Parts émises par voie de placement de titres de capitaux propres i)	12 071 583	24 704 142
Parts émises dans le cadre de l'exercice des bons de souscription ii)	3 000 000	7 342 027
Frais d'émission de parts – trésorerie i) ii)	–	(2 536 698)
Parts émises en vertu du régime de réinvestissement des distributions	345 999	717 257
Honoraires de gestion d'actifs versés en parts iii)	1 123 254	2 411 966
Conversion de parts du commandité échangeables de catégorie D [note 18 ii)]	780 488	1 689 303
Solde au 30 septembre 2014	72 299 709	124 831 977 \$

i) 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 ont été émises au prix de 2,00 \$ la part, pour un produit brut de 1 704 140 \$. Les coûts liés à l'exercice de l'option de surallocation en janvier 2014 se sont établis à 85 769 \$ et ont été imputés directement aux capitaux propres.

Le 21 mai 2014, la FPI a mené à terme un placement de titres de capitaux propres de 11 219 513 parts de fiducie. Les parts de fiducie ont été émises au prix unitaire de 2,05 \$, pour un produit brut de 23 000 002 \$, lequel tient compte de l'exercice intégral de l'option de surallocation. Les coûts associés au placement de titres de capitaux propres en mai 2014 ont totalisé 1 880 141 \$ et ont été imputés directement aux capitaux propres.

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

19. Parts de fiducie (suite)

- ii) Le 2 septembre 2014, la FPI a reçu du porteur un avis relatif à l'exercice anticipé des 3 000 000 de bons de souscription. Les bons de souscription ont été exercés au prix de 2,15 \$, pour un produit global en trésorerie revenant à la FPI de 6 450 000 \$. Au moment de l'exercice, le passif lié aux bons de souscription de la FPI était de 892 297 \$. À l'exercice des bons de souscription, le passif a été imputé directement aux capitaux propres. Les coûts liés à l'exercice des bons de souscription se sont élevés à 570 786 \$ et ont été imputés directement aux capitaux propres.
- iii) Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2014, la FPI a émis 780 488 parts afin de régler les honoraires de gestion des actifs à verser à une filiale de NWVP [note 21 iii)].

20. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2014	2013	2014	2013
Débiteurs	(2 759) \$	664 329 \$	600 532 \$	(827 144) \$
Autres actifs	1 676 032	769 750	187 249	378 951
Créditeurs et charges à payer	(3 348)	1 577 998	1 721 505	1 209 126
	1 669 925 \$	3 012 077 \$	2 509 286 \$	760 933 \$

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

20. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie (suite)

ii) Activités de financement et d'investissement hors trésorerie

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2014	2013	30 septembre 2014	2013
Informations supplémentaires sur les activités de financement et d'investissement hors trésorerie :				
Ajout hors trésorerie à la participation dans une entreprise associée par la libération d'un billet à recevoir	– \$	– \$	– \$	15 000 000 \$
Ajout hors trésorerie à la participation dans une entreprise associée par l'émission de parts de société en commandite échangeables de catégorie B	– \$	– \$	– \$	68 511 649 \$
Reprise de facilités de marge à l'acquisition d'une participation dans une entreprise associée	– \$	– \$	– \$	73 772 588 \$
Honoraires de gestion des actifs réglés par l'émission de parts [note 19 ii)]	858 650 \$	– \$	2 411 966 \$	900 295 \$
Distributions hors trésorerie aux porteurs de parts du régime de réinvestissement des distributions (note 19)	319 543 \$	89 748 \$	717 257 \$	196 706 \$
Émission de parts du commandité échangeables de catégorie D [note 18 ii)]	– \$	– \$	4 103 618 \$	– \$
Conversion des parts du commandité échangeables de catégorie D en parts de fiducie [note 18 ii)]	– \$	– \$	1 689 303 \$	– \$

21. Transactions avec des parties liées

- i) Au 30 septembre 2014, NWVP détenait indirectement environ 72 % de la FPI (environ 72 % après dilution, compte tenu de la conversion des débentures convertibles de la FPI, de l'exercice de ses bons de souscription en circulation et du rachat de ses parts de fiducie différées) au moyen d'une combinaison de parts de fiducie de la FPI et des parts de société en commandite échangeables de catégorie B et des parts du commandité échangeables de catégorie D de NWI LP. 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.

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

21. Transactions avec des parties liées (suite)

- ii) 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 a 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 a 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. Au 30 septembre 2014, 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 les membres de son groupe ont conclu une série de conventions avec les membres du même groupe que NWVP, en vertu desquelles les membres du même groupe 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 les membres de son groupe 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 se rattachent ces immeubles, 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 un membre du même groupe que 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 l'une 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.

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

21. Transactions avec des parties liées (suite)

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2014	2013	2014	2013
Honoraires de base de gestion d'actifs	868 560 \$	476 647 \$	2 442 571 \$	1 376 942 \$
Honoraires de gestion d'immeubles	303 111	49 671	438 410	114 345
Participation aux honoraires de gestion	(596 661)	(469 838)	(1 935 716)	(1 280 083)
Remboursement des menues dépenses	(75 620)	353 073	1 330 347	832 868
	(499 390) \$	409 553 \$	2 275 612 \$	1 044 072 \$

Le 30 avril 2014, la FPI a annoncé qu'elle avait conclu avec NWVP une entente visant l'internalisation (note 1).

- iv) Les créiteurs et les charges à payer comprennent un montant de 338 167 \$ à verser à NWHP REIT et à une filiale de NWHP relativement aux transactions qui ont eu lieu en 2012 eu égard à la vente du portefeuille existant de NWHP REIT.
- v) 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 9 i)], NWVP a consenti à payer des intérêts respectifs de 340 000 \$ et de 1 020 000 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2014 (550 000 \$ et 1 100 000 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013).
- vi) Au 30 septembre 2014, les distributions sur les parts de société en commandite échangeables de catégorie B à verser à des parties liées s'élevant à 10 969 444 \$ ont été incluses dans les créiteurs et charges à payer.
- vii) Les transactions avec les parties liées décrites ci-dessus sont comptabilisées au montant de la transaction, soit le prix convenu entre les parties.

22. Information sectorielle

La FPI a exercé ses activités dans un seul secteur, soit l'immobilier. Toutefois, la FPI surveille et exploite séparément les activités qu'elle mène en Allemagne, au Brésil, au Canada et en Australie/Nouvelle-Zélande. Le chef de la direction évalue la performance de chaque secteur d'exploitation en s'appuyant sur une évaluation du résultat d'exploitation. 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 de fiducie de la FPI est centralisée au Canada et ces charges ne sont pas attribuables à des secteurs d'exploitation. Toutefois, certains secteurs d'exploitation engagent des charges générales et administratives propres à leur secteur.

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2014, deux locataires du secteur d'exploitation brésilien représentaient à eux seuls respectivement 75 % et 82 % (71 % et 75 % pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013) du total des produits tirés des immeubles de placement.

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

22. Information sectorielle (suite)

Au 30 septembre 2014

	Allemagne	Brésil	Australie/ Nouvelle-Zélande	Canada	Total
Immeubles de placement	122 759 980 \$	405 010 493 \$	– \$	– \$	527 770 473 \$
Participation dans des entreprises associées	– \$	– \$	116 195 774 \$	140 522 940 \$	256 718 714 \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	75 234 001 \$	191 335 921 \$	44 673 209 \$	94 973 062 \$	406 216 193 \$

Au 31 décembre 2013

	Allemagne	Brésil	Australie/ Nouvelle-Zélande	Canada	Total
Immeubles de placement	65 442 205 \$	383 390 148 \$	– \$	– \$	448 832 353 \$
Participation dans des entreprises associées	– \$	– \$	106 076 945 \$	153 425 667 \$	259 502 612 \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	42 099 617 \$	173 793 462 \$	44 769 103 \$	96 864 577 \$	357 526 759 \$

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

22. Information sectorielle (suite)

Trimestre clos le 30 septembre 2014

	Allemagne	Brésil	Australie/ Nouvelle-Zélande	Canada	Total
Bénéfice (perte) d'exploitation					
Résultat d'exploitation net					
Produits tirés des immeubles de placement	2 950 595 \$	8 883 047 \$	– \$	– \$	11 833 642 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	849 034	514 608	–	–	1 363 642
	2 101 561	8 368 439	–	–	10 470 000
Autres produits (pertes)					
Intérêts	–	169 391	–	223 044	392 435
Participation aux honoraires de gestion	–	–	596 661	–	596 661
Quote-part du bénéfice (de la perte) d'une entreprise associée	–	–	1 495 288	1 908 096	3 403 384
	–	169 391	2 091 949	2 131 140	4 392 480
Charges					
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et aux autres emprunts	460 910	3 303 929	893 435	2 887 987	7 546 261
Charges générales et administratives	54 995	159 252	–	1 147 933	1 362 180
Amortissement d'immobilisations incorporelles	–	–	–	390 319	390 319
Perte (profit) de change, montant net	1 329	(443 763)	–	(3 032 767)	(3 475 201)
	517 234	3 019 418	893 435	1 393 472	5 823 559
Bénéfice (perte) d'exploitation	1 584 327 \$	5 518 412 \$	1 198 514 \$	737 668 \$	9 038 921 \$

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

22. Information sectorielle (suite)

Trimestre clos le 30 septembre 2013

	Allemagne	Brésil	Australie/ Nouvelle-Zélande	Canada	Total
Bénéfice (perte) d'exploitation					
Résultat d'exploitation net					
Produits tirés des immeubles de placement	1 419 563 \$	3 457 433 \$	– \$	– \$	4 876 996 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	468 792	126 196	–	–	594 988
	950 771	3 331 237	–	–	4 282 008
Autres produits					
Intérêts	–	68 342	–	566 972	635 314
Participation aux honoraires de gestion	–	–	469 838	–	469 838
Quote-part du bénéfice d'une entreprise associée	–	–	1 663 296	2 953 530	4 616 826
	–	68 342	2 133 134	3 520 502	5 721 978
Charges					
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et aux autres emprunts	266 831	929 857	494 600	2 031 146	3 722 434
Charges générales et administratives	39 336	89 057	–	737 976	866 369
Coûts de transaction	–	–	–	–	–
Amortissement d'immobilisations incorporelles	–	–	–	390 318	390 318
Profit de change, montant net	–	41 856	–	1 937 610	1 979 466
	306 167	1 060 770	494 600	5 097 050	6 958 587
Bénéfice (perte) d'exploitation	644 604 \$	2 338 809 \$	1 638 534 \$	(1 576 548) \$	3 045 399 \$

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

22. Information sectorielle (suite)

Période de neuf mois close le 30 septembre 2014

	Allemagne	Brésil	Australie/ Nouvelle-Zélande	Canada	Total
Bénéfice (perte) d'exploitation					
Résultat d'exploitation net					
Produits tirés des immeubles de placement	5 873 125 \$	26 615 676 \$	– \$	– \$	32 488 801 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	1 585 754	1 542 593	–	–	3 128 347
	4 287 371	25 073 083	–	–	29 360 454
Autres produits (pertes)					
Intérêts	–	339 021	–	935 046	1 274 067
Participation aux honoraires de gestion	–	–	1 935 716	–	1 935 716
Quote-part du bénéfice (de la perte) d'une entreprise associée	–	–	6 186 030	(5 763 903)	422 127
		339 021	8 121 746	(4 828 857)	3 631 910
Charges					
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et aux autres emprunts	978 870	9 669 926	2 495 798	8 472 481	21 617 075
Charges générales et administratives	19 429	346 647	–	3 505 306	3 871 382
Amortissement d'immobilisations incorporelles	–	–	–	1 170 956	1 170 956
Perte (profit) de change, montant net	1 329	(489 473)	–	(90 001)	(578 145)
	999 628	9 527 100	2 495 798	13 058 742	26 081 268
Bénéfice (perte) d'exploitation	3 287 743 \$	15 885 004 \$	5 625 948 \$	(17 887 599) \$	6 911 096 \$

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

22. Information sectorielle (suite)

Période de neuf mois close le 30 septembre 2013

	Allemagne	Brésil	Australie/ Nouvelle-Zélande	Canada	Total
Bénéfice (perte) d'exploitation					
Résultat d'exploitation net					
Produits tirés des immeubles de placement	3 614 962 \$	11 018 093 \$	– \$	– \$	14 633 055 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	1 060 132	402 160	–	–	1 462 292
	2 554 830	10 615 933	–	–	13 170 763
Autres produits					
Intérêts	–	91 548	–	1 721 733	1 813 281
Participation aux honoraires de gestion	–	–	1 280 083	–	1 280 083
Quote-part du bénéfice d'une entreprise associée	–	–	5 040 752	3 353 856	8 394 608
	–	91 548	6 320 835	5 075 589	11 487 972
Charges					
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et aux autres emprunts	706 414	2 992 697	1 220 042	2 581 632	7 500 785
Charges générales et administratives	108 242	217 177	–	1 736 986	2 062 405
Coûts de transaction	4 004	–	–	464 178	468 182
Amortissement d'immobilisations incorporelles	–	–	–	1 170 956	1 170 956
Profit de change, montant net	–	76 964	–	1 830 315	1 907 279
	818 660	3 286 838	1 220 042	7 784 067	13 109 607
Bénéfice (perte) d'exploitation	1 736 170 \$	7 420 643 \$	5 100 793 \$	(2 708 478) \$	11 549 128 \$

23. 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.

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

23. Passifs éventuels (suite)

- 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 intermédiaires consolidés résumés de la FPI.

24. 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 (niveau 3). 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 6 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 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 et des parts du commandité échangeables de catégorie D, 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 ainsi que les distributions 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 intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

24. Justes valeurs (suite)

Les actifs et passifs évalués à la juste valeur dans les états intermédiaires consolidés résumés de la situation financière ou dont la juste valeur est présentée dans les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés au 30 septembre 2014 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	527 770 473 \$	– \$	– \$	527 770 473 \$
Passifs évalués à la juste valeur				
Instruments financiers dérivés	900 696	–	900 696	–
Débiteures convertibles	73 345 560	73 345 560	–	–
Parts de société en commandite échangeables de catégorie B et parts du commandité échangeables de catégorie D	201 871 791	201 871 791	–	–
Passif lié au régime de parts différées	566 758	566 758	–	–
Actifs dont la juste valeur est présentée				
Participation dans des entreprises associées (note 7)	256 718 714	217 552 103	–	–
Passifs financiers comptabilisés au coût amorti				
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	406 216 193	410 479 173	–	–

25. 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, des parts du commandité échangeables de catégorie D 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.

La stratégie de la FPI repose également sur les politiques énoncées dans la déclaration de fiducie. Les exigences des politiques en matière d'exploitation 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 débiteures convertibles.

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

25. Gestion du capital (suite)

Au 30 septembre 2014, le ratio dette/valeur comptable brute de la déclaration de fiducie de la FPI était respecté, se chiffrant à 56,4 % (57,9 % au 31 décembre 2013). Le ratio dette/valeur comptable brute compte tenu des débetures convertibles se chiffre à 65,0 % (62,6 % au 31 décembre 2013). Le ratio s'établit de la manière suivante :

Aux	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Dette		
Valeur brute des emprunts garantis ¹⁾	483 808 249 \$	437 642 388 \$
Valeur brute de la dette totale ²⁾	557 153 809 \$	473 065 388 \$
Valeur comptable brute des actifs		
Total des actifs	863 768 660 \$	756 258 230 \$
Ratio dette/valeur comptable brute (déclaration de fiducie)	56,0 %	57,9 %
Ratio dette/valeur comptable brute (compte tenu des débetures convertibles)	64,5 %	62,6 %

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.

26. Risques financiers

Dans le cadre normal des activités, la FPI est exposée à un certain nombre de risques susceptibles d'avoir une incidence sur sa performance sur le plan de l'exploitation. Ces risques et les mesures prises pour les gérer sont les mêmes que ceux présentés dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2013 et pour l'exercice clos à cette date.

27. Événements postérieurs à la date de clôture

- a) Le 17 octobre 2014, la FPI a déclaré une distribution de 0,018333 \$ par part de fiducie payable le 17 novembre 2014 aux porteurs de parts inscrits le 31 octobre 2014. Le 20 novembre 2014, la FPI a déclaré une distribution de 0,018333 \$ par part de fiducie payable le 15 décembre 2014 aux porteurs de parts inscrits le 28 novembre 2014.
- b) Entre le 1^{er} octobre 2014 et le 27 novembre 2014, la FPI a émis 263 075 nouvelles parts de fiducie afin de régler les honoraires de gestion d'actifs qu'elle devait payer à une filiale de NWVP. Au 27 novembre 2014, NWVP détenait une participation d'environ 65 % de la FPI.
- c) Le 1^{er} octobre 2014, la FPI a remboursé une contrepartie différée d'environ 27 176 984 \$ relativement à l'acquisition de HMB [note 13 i)].
- d) Le 17 octobre 2014, la convention d'achat et de vente relative à l'acquisition du portefeuille d'hôpitaux de Rede D'Or le 23 décembre 2013 a été modifiée afin de proroger le délai de paiement de la retenue liée à Hospital Caxias D'Or à la date la plus éloignée des dates suivantes : le 15 décembre 2015 ou 180 jours après l'acquittement de certaines obligations par le vendeur. Avec prise d'effet à compter de la date de la modification (le 17 octobre 2014) à la date du paiement, le solde de la retenue sera ajusté en fonction du TPI, majoré de 7,34 % par année.

NorthWest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013
Non audité (en dollars canadiens)

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

- e) Le 3 octobre 2014, la FPI a émis des débetures de séries MOB.DB.B supplémentaires de 3 750 000 \$ relativement à l'exercice partiel de l'option de surallocation liée à l'émission des débetures de séries MOB.DB.B. À ce jour, le total de la valeur nominale en cours des débetures de séries MOB.DB.B s'élève à 38 750 000 \$.
- f) Le 28 octobre 2014, la FPI a renouvelé une des facilités de marge liée à sa participation dans la fiducie Vital, dont le solde impayé s'élevait à 36 745 458 \$, qui venait à échéance le 31 décembre 2014. Le renouvellement proroge l'échéance de cette facilité de marge au 31 décembre 2015.
- g) Le 31 octobre 2014, la FPI a conclu un contrat visant à refinancer les emprunts à terme existants jusqu'à 183 080 000 \$ (400 000 000 réaux brésiliens) sur un an, sous réserve de l'obtention de la documentation définitive. Les emprunts à terme, dont seuls les intérêts sont payables, porteront intérêt à des taux comparables aux emprunts existants. Le solde de 10 552 465 \$, ou 23 055 419 réaux brésiliens, (au 30 septembre 2014) sera remboursé à même la trésorerie existante ou le produit tiré du placement de titres de capitaux propres de novembre 2014. En outre, le 19 novembre 2014, la FPI et une institution financière brésilienne se sont entendues sur une liste de conditions visant le financement à long terme d'une partie du portefeuille brésilien de la FPI composée de trois immeubles sur les quatre immeubles brésiliens de la FPI, à savoir : Hospital e Maternidade Brasil, Hospital do Coração do Brasil, Hospital Santa Luzia, et Hospital Caxias D'Or. Le financement, qui s'élève au plus à 170 millions de dollars (370 millions de réaux brésiliens), a une durée de 12 ans et est assujéti à un contrôle diligent et à l'approbation des autorités de réglementation. La FPI prévoit réaliser le financement à long terme au début du deuxième trimestre de 2015. Le produit net du placement servira au refinancement des emprunts à terme prolongés liés aux immeubles susmentionnés.
- h) Le 25 novembre 2014, la FPI a réalisé un placement de titres de capitaux propres visant 13 954 000 parts de fiducie. Les parts de fiducie ont été émises au prix de 2,15 la part de fiducie, pour un produit brut de 30 001 100 \$.
- i) Le 26 novembre 2014, la FPI a effectué un remboursement sur deux de ses facilités de marge liées à sa participation dans NWHP REIT d'un total de 4 115 820 \$.