



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

**États financiers intermédiaires consolidés résumés  
Non audité**

**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**

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

<b>Aux</b>	<b>30 septembre 2013</b>	<b>31 décembre 2012</b>
<b>Actifs</b>		
Immeubles de placements (note 6)	244 736 066 \$	205 502 477 \$
Participation dans des entreprises associées (note 7)	259 950 609	80 706 461
Immobilisation incorporelle (note 8)	14 441 794	15 612 750
Montants à recevoir de parties liées (note 9)	34 337 830	42 522 743
Débiteurs	1 313 591	466 683
Autres actifs (note 10)	623 214	993 260
Trésorerie	5 464 491	3 749 911
<b>Total des actifs</b>	<b>560 867 595 \$</b>	<b>349 554 285 \$</b>
<b>Passifs</b>		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (note 11)	209 231 717 \$	116 497 806 \$
Contrepartie différée (note 12)	28 417 810	30 993 246
Débiteures convertibles (note 13)	35 412 000	-
Produits différés (note 14)	15 412 082	18 263 895
Passif d'impôt différé (note 15)	9 878 327	120 920
Instruments financiers dérivés	-	23 083 107
Impôt sur le résultat à payer	489 260	-
Créditeurs et charges à payer	5 688 981	3 060 271
Distributions à payer	607 006	567 992
	<b>305 137 183</b>	<b>192 587 237</b>
Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts (note 16)	172 048	184 998
Parts échangeables de société en commandite de catégorie B (note 17)	169 387 075	114 686 110
<b>Total des passifs</b>	<b>474 696 306</b>	<b>307 458 345</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts</b>		
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts (note 18)	86 171 289	42 095 940
<b>Total des passifs et des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts</b>	<b>560 867 595 \$</b>	<b>349 554 285 \$</b>

*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 de résultat et du résultat global**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2013	2012	2013	2012
<b>Résultat opérationnel net</b>				
Produits tirés des immeubles de placement	4 876 996 \$	– \$	14 633 055 \$	– \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	594 988	–	1 462 292	–
	<b>4 282 008</b>	<b>–</b>	<b>13 170 763</b>	<b>–</b>
<b>Autres produits</b>				
Intérêts	635 314	1 204	1 813 281	6 512
Participation aux honoraires de gestion (note 21)	469 838	–	1 280 083	–
Quote-part du bénéfice d'entreprises associées (note 7)	4 616 826	–	8 394 608	–
	<b>5 721 978</b>	<b>1 204</b>	<b>11 487 972</b>	<b>6 512</b>
<b>Charges</b>				
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts	3 722 434	–	7 500 785	–
Charges générales et administratives	866 369	177 829	2 062 405	953 193
Coûts de transaction	–	64 027	468 182	323 231
Amortissement de l'immobilisation incorporelle (note 8)	390 318	–	1 170 956	–
Perte de change	1 979 466	–	1 907 279	–
	<b>6 958 587</b>	<b>241 856</b>	<b>13 109 607</b>	<b>1 276 424</b>
<b>Bénéfice (perte) avant les autres charges financières et les ajustements de la juste valeur</b>	<b>3 045 399</b>	<b>(240 652)</b>	<b>11 549 128</b>	<b>(1 269 912)</b>
Charges financières				
Amortissement des coûts de financement	(128 456)	–	(264 219)	–
Distributions sur les parts échangeables de société en commandite de catégorie B	(3 642 915)	–	(8 526 498)	(13 937)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables de société en commandite de catégorie B	16 392 297	–	10 980 683	(278 250)
Charge d'accroissement des passifs financiers (notes 11 et 12)	(822 682)	–	(3 665 333)	–
Ajustement de la juste valeur des débetures convertibles (note 13)	2 891 300	–	4 688 000	–
Frais d'émission de débetures convertibles (note 13)	(1 872 887)	–	(3 566 115)	–
Profit lié à la juste valeur de l'instrument financier dérivé	–	–	23 083 107	–
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement (note 6)	25 896 946	–	25 010 172	–
Autres profits liés à la juste valeur (note 19)	16 650	415 647	12 950	58 274
<b>Bénéfice (perte) avant l'impôt et les activités abandonnées</b>	<b>41 775 652</b>	<b>174 995</b>	<b>59 301 875</b>	<b>(1 503 825)</b>
Charge d'impôt exigible	397 676	–	1 220 600	–
Charge d'impôt différé	9 261 740	–	10 194 732	–
<b>Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux activités poursuivies</b>	<b>32 116 236</b>	<b>174 995</b>	<b>47 886 543</b>	<b>(1 503 825)</b>
Bénéfice net provenant des activités abandonnées (note 4)	–	781 709	–	6 288 765
<b>Bénéfice net</b>	<b>32 116 236 \$</b>	<b>956 704 \$</b>	<b>47 886 543 \$</b>	<b>4 784 940 \$</b>
Autres éléments du résultat global				
Éléments devant être reclassés ultérieurement au résultat				
Écarts de conversion	(1 804 813)	–	(2 117 826)	–
Quote-part des autres éléments du résultat global d'une entreprise associée (note 7)	(701 439)	–	(1 632 956)	–
Autres éléments du résultat global, après impôt	<b>(2 506 252)</b>	<b>–</b>	<b>(3 750 782)</b>	<b>–</b>
<b>Total du résultat global de la période, après impôt</b>	<b>29 609 984 \$</b>	<b>956 704 \$</b>	<b>44 135 761 \$</b>	<b>4 784 940 \$</b>

*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
<b>Solde au 31 décembre 2011</b>	<b>19 916 415 \$</b>	<b>– \$</b>	<b>(114 683) \$</b>	<b>(924 190) \$</b>	<b>– \$</b>	<b>7 178 545 \$</b>	<b>26 056 087 \$</b>
Parts émises en vertu du placement de droits	4 462 244	–	–	–	–	–	4 462 244
Frais d'émission de parts	(268 540)	–	–	–	–	–	(268 540)
Conversion de parts de société en commandite de catégorie B	1 238 875	–	–	–	–	–	1 238 875
Conversion de parts émises en vertu du régime de parts différées	1 529 727	–	–	–	–	–	1 529 727
Distributions	–	–	–	(866 128)	–	–	(866 128)
Bénéfice net de la période	–	–	–	–	–	4 784 940	4 784 940
<b>Solde au 30 septembre 2012</b>	<b>26 878 721 \$</b>	<b>– \$</b>	<b>(114 683) \$</b>	<b>(1 790 318) \$</b>	<b>– \$</b>	<b>11 963 485 \$</b>	<b>36 937 205 \$</b>
Expiration du passif au titre des bons de souscription	–	2 345 022	–	–	–	–	2 345 022
Appel public à l'épargne visant l'émission de parts	25 000 000	–	–	–	–	–	25 000 000
Frais d'émission de parts	(2 295 181)	–	–	–	–	–	(2 295 181)
Parts émises comme contrepartie	18 472 169	–	–	–	–	–	18 472 169
Distributions	–	–	–	(1 440 702)	–	–	(1 440 702)
Écarts de conversion	–	–	–	–	454 571	–	454 571
Quote-part des autres éléments de la perte globale d'une entreprise associée	–	–	–	–	(108 737)	–	(108 737)
Perte nette de la période	–	–	–	–	–	(37 268 407)	(37 268 407)
<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>68 055 709 \$</b>	<b>2 345 022 \$</b>	<b>(114 683) \$</b>	<b>(3 231 020) \$</b>	<b>345 834 \$</b>	<b>(25 304 922) \$</b>	<b>42 095 940 \$</b>
Parts émises en vertu du placement de titres de capitaux propres	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 de la perte globale d'une entreprise associée	–	–	–	–	(1 632 956)	–	(1 632 956)
Bénéfice net de la période	–	–	–	–	–	47 886 543	47 886 543
<b>Solde au 30 septembre 2013</b>	<b>73 380 200 \$</b>	<b>2 345 022 \$</b>	<b>(114 683) \$</b>	<b>(8 615 923) \$</b>	<b>(3 404 948) \$</b>	<b>22 581 621 \$</b>	<b>86 171 289 \$</b>

*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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2013	2012	2013	2012
<b>Flux de trésorerie liés aux</b>				
<b>Activités opérationnelles</b>				
Bénéfice net (perte nette) avant impôt lié(e) aux activités poursuivies de la période	41 775 652 \$	174 995 \$	59 301 875 \$	(1 503 825) \$
Ajustements pour				
Amortissement de l'immobilisation incorporelle (note 8)	390 318	–	1 170 956	–
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	3 722 434	–	7 500 785	–
Intérêts versés sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	(3 731 494)	–	(6 472 008)	–
Charges financières				
Amortissement des frais de financement	128 456	–	264 219	–
Distributions sur les parts échangeables de société en commandite de catégorie B	3 642 915	–	8 526 498	13 937
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables de catégorie B	(16 392 297)	–	(10 980 683)	278 250
Charge d'accroissement des passifs financiers (notes 11 et 12)	822 682	–	3 665 333	–
Ajustement de la juste valeur des débetures convertibles (note 13)	(2 891 300)	–	(4 688 000)	–
Quote-part du bénéfice d'entreprises associées (note 7)	(4 616 826)	–	(8 394 608)	–
Perte de change latente	1 888 834	–	1 794 060	–
Amortissement des produits différés	(534 260)	–	(2 122 651)	–
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement (note 6)	(25 896 946)	–	(25 010 172)	–
Profit lié à la juste valeur de l'instrument financier dérivé	–	–	(23 083 107)	–
Autres pertes liées à la juste valeur	(16 650)	(415 647)	(12 950)	(58 274)
Charge de rémunération fondée sur des parts	–	–	–	1 062 864
Impôt sur le résultat payé	(348 115)	–	(769 337)	–
Variations des soldes des éléments hors trésorerie du fonds de roulement [note 20 i)]	3 012 077	611 290	760 933	(4 360 253)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles provenant des activités poursuivies</b>	<b>955 480</b>	<b>370 638</b>	<b>1 451 143</b>	<b>(4 567 301)</b>
<b>Activités d'investissement</b>				
Acquisitions d'immeubles de placement (note 5)	–	–	(19 513 526)	–
Entrées d'immeubles de placement	–	–	(50 852)	–
Accroissement de la participation dans des entreprises associées (note 7)	(21 336 391)	–	(22 623 080)	–
Revenus de distribution attribuables aux entreprises associées	3 788 939	–	5 546 241	–
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement provenant des activités poursuivies</b>	<b>(17 547 452)</b>	<b>–</b>	<b>(36 641 217)</b>	<b>–</b>
<b>Activités de financement</b>				
Produits découlant des parts émises, déduction faite des frais d'émission	–	–	1 397 490	4 193 704
Émission de débetures convertibles	17 500 000	–	40 100 000	–
Avances nettes sur les emprunts hypothécaires et les autres emprunts et produits tirés de ces emprunts	7 446 395	–	15 950 649	–
Païement d'une contrepartie différée	32 058	–	(2 804 235)	–
Frais de financement payés	(287 181)	–	(439 066)	–
Avances consenties à des parties liées	(840 873)	–	(3 750 541)	–
Distributions versées	(1 729 921)	(323 279)	(5 149 183)	(834 057)
Distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B	(3 642 914)	267	(8 058 156)	(13 670)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement provenant des activités poursuivies</b>	<b>18 477 564</b>	<b>(323 012)</b>	<b>37 246 958</b>	<b>3 345 977</b>
<b>Variation nette de la trésorerie liée aux activités poursuivies</b>	<b>1 885 592</b>	<b>47 626</b>	<b>2 056 884</b>	<b>(1 221 324)</b>
<b>Incidence des écarts de conversion</b>	<b>(139 417)</b>	<b>–</b>	<b>(342 304)</b>	<b>–</b>
<b>Variation nette de la trésorerie liée aux activités abandonnées (note 4)</b>	<b>–</b>	<b>(43 691)</b>	<b>–</b>	<b>(136 289)</b>
<b>Variation nette de la trésorerie</b>	<b>1 746 175</b>	<b>3 935</b>	<b>1 714 580</b>	<b>(1 357 613)</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture de la période</b>	<b>3 718 316</b>	<b>338 519</b>	<b>3 749 911</b>	<b>1 700 067</b>
<b>Trésorerie à la clôture de la période</b>	<b>5 464 491 \$</b>	<b>342 454 \$</b>	<b>5 464 491 \$</b>	<b>342 454 \$</b>

Informations supplémentaires ayant trait aux activités de financement et 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 le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 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 de l'Ontario, aux termes d'une déclaration de fiducie modifiée et mise à jour datée du 16 novembre 2012 (la « déclaration de fiducie »). Les parts de fiducie de la FPI (les « parts de fiducie ») se négocient à la Bourse de croissance TSX sous le symbole « MOB.UN ». Le bureau principal et siège social de la FPI est situé au 284 King Street East, Toronto, Ontario, M5A 1K4.

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

Le conseil des fiduciaires a approuvé, le 20 novembre 2013, 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 2013.

#### 2. Déclaration de conformité

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités de la FPI ont été établis selon les Normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards, ou « IFRS »), en vertu de l'IAS 34, *Information financière intermédiaire*.

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 2012 et pour l'exercice clos à cette date, qui se trouvent sur SEDAR à [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

#### 3. Résumé des principales méthodes comptables

Les principales méthodes comptables utilisées ont été appliquées de manière uniforme avec celles des derniers états financiers consolidés annuels audités, à l'exception de ce qui est précisé ci-après. Les méthodes comptables appliquées dans ces états financiers intermédiaires consolidés résumés sont conformes aux IFRS publiées et en vigueur au 30 septembre 2013.

##### a) Débentures convertibles

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

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés**  
**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

---

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

*b) Jugements comptables et utilisation d'estimations*

La préparation d'états financiers 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 2012.

*c) 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<sup>er</sup> janvier 2013, ont été publiées par l'IASB ou l'IFRS Interpretations Committee. Ces normes sont décrites dans les états financiers consolidés annuels de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2012. Aucune autre norme qui s'appliquerait à la FPI n'a été publiée depuis le 31 décembre 2012.

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

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

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

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

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

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

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

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés**  
**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

---

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

*d) Changements de méthodes comptables (suite)*

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

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

iv) IAS 1, *Présentation des états financiers*

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



**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés**  
**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

**4. Activités abandonnées**

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

	<b>Trimestre clos le 30 septembre 2012</b>	<b>Période de neuf mois close le 30 septembre 2012</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>		
Produits tirés des immeubles de placement	2 399 028 \$	7 011 675 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	992 020	2 859 625
	<b>1 407 008</b>	<b>4 152 050</b>
<b>Charges</b>		
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts	569 348	1 640 527
<b>Bénéfice avant les charges financières et les ajustements de la juste valeur</b>	<b>837 660</b>	<b>2 511 523</b>
Amortissement des frais de financement différés	(22 420)	(65 526)
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(33 531)	3 842 768
<b>Bénéfice net provenant des activités abandonnées</b>	<b>781 709 \$</b>	<b>6 288 765 \$</b>

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

	<b>Trimestre clos le 30 septembre 2012</b>	<b>Période de neuf mois close le 30 septembre 2012</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>124 658 \$</b>	<b>2 933 712 \$</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>	<b>(40 601)</b>	<b>(6 103 031)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>	<b>(127 748)</b>	<b>3 033 030</b>
<b>Variation nette de la trésorerie liée aux activités abandonnées</b>	<b>(43 691) \$</b>	<b>(136 289) \$</b>

**5. Acquisitions d'immeubles**

Le 31 mars 2013, la FPI a réalisé l'acquisition d'un complexe à vocation médicale situé à Fulda, en Allemagne (l'« immeuble Fulda ») à un prix d'achat brut de 19 513 141 \$, y compris les coûts de transaction de 842 216 \$. Le placement de la FPI a été financé au moyen de la trésorerie et d'un nouvel emprunt hypothécaire consenti par un établissement de crédit allemand, d'une valeur de 11 804 379 \$ (déduction faite des coûts de transaction de 71 121 \$), d'une durée de cinq ans, portant intérêt au taux annuel fixe de 2,37 % et en fonction d'une période d'amortissement de 40 ans. L'acquisition a été comptabilisée comme une acquisition d'actifs.

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés**  
**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

**6. Immeubles de placement**

Aux	<b>30 septembre 2013</b>	31 décembre 2012
Solde à l'ouverture de la période	<b>205 502 477 \$</b>	61 332 333 \$
Activités poursuivies		
Acquisition des actifs internationaux initiaux	–	84 412 292
Acquisitions d'un immeuble de placement (note 5)	<b>19 513 141</b>	128 212 296
Entrées d'immeubles de placement	<b>50 852</b>	–
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	<b>25 010 172</b>	(8 535 836)
Écarts de conversion	<b>(5 340 576)</b>	1 413 725
	<b>39 233 589</b>	205 502 477
Activités abandonnées		
Acquisitions d'immeubles de placement	–	18 764 618
Entrées d'immeubles de placement	–	71 240
Profit lié à la juste valeur	–	3 842 768
Amortissement des frais de location et des incitatifs offerts aux locataires	–	(15 959)
Sortie d'immeubles de placement	–	(83 995 000)
	–	(61 332 333)
Solde à la clôture de la période	<b>244 736 066 \$</b>	205 502 477 \$

L'immeuble Fulda (note 5) a été acquis le 31 mars 2013 pour un montant de 19 513 141 \$, lequel comprend les coûts de transaction. Au 30 septembre 2013, la valeur des immeubles de placement a reculé de 5 340 576 \$ en raison du renforcement de l'euro contrebalancé par le fléchissement du real brésilien par rapport au dollar canadien. La valeur des immeubles de placement s'est accrue de 25 010 172 \$ en raison du profit lié à la juste valeur du portefeuille brésilien, lequel a été contrebalancé entre autres par l'annulation des coûts de transaction inscrits à l'actif à l'égard de l'acquisition de l'immeuble Fulda.

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

	<b>30 septembre 2013</b>	31 décembre 2012
Fourchette des taux d'actualisation	De 6,75 à 10,00 %	De 6,75 à 11,50 %
Moyenne pondérée des taux d'actualisation	9,25 %	10,50 %
Fourchette des taux de capitalisation finaux	De 7,25 à 9,00 %	De 7,25 à 10,00 %
Moyenne pondérée des taux de capitalisation finaux	8,56 %	8,86 %

La juste valeur est très 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 6 621 075 \$ et une diminution de 0,25 % engendrerait une augmentation de la juste valeur de 6 994 087 \$.

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés**  
**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

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

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2013, les immeubles dont la juste valeur globale a atteint environ 182 050 000 \$ (205 502 477 \$ au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012) ont été évalués par des évaluateurs indépendants dont la compétence professionnelle est pertinente et reconnue.

**7. Participation dans des entreprises associées**

	<b>Fiducie Vital i)</b>	<b>NWHP REIT ii)</b>	<b>Total</b>
Au 31 décembre 2011	Néant \$	Néant \$	Néant \$
Acquisition de titres de capitaux propres	79 638 912	-	79 638 912
Quote-part du bénéfice de la période	1 168 584	-	1 168 584
Quote-part des autres éléments de la perte globale de la période	(108 737)	-	(108 737)
Écarts de conversion	7 702	-	7 702
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>80 706 461 \$</b>	<b>- \$</b>	<b>80 706 461 \$</b>
Acquisition de titres de capitaux propres	-	155 429 531	155 429 531
Parts additionnelles acquises	22 603 887	-	22 603 887
Distributions en espèces reçues	(2 373 498)	(3 172 744)	(5 546 242)
Quote-part du bénéfice de la période	5 040 752	3 353 856	8 394 608
Quote-part des autres éléments de la perte globale de la période	(1 632 956)	-	(1 632 956)
Écarts de conversion	(4 680)	-	(4 680)
<b>Au 30 septembre 2013</b>	<b>104 339 966 \$</b>	<b>155 610 643 \$</b>	<b>259 950 609 \$</b>

i) Participation dans Vital Healthcare Property Trust

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

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, la FPI a acheté 20 467 299 parts additionnelles de la fiducie Vital en vue d'augmenter sa participation cumulative à 23,65 %.

Au 30 septembre 2013, la FPI détenait 79 972 585 parts de la fiducie Vital. Le prix de clôture à la bourse de Nouvelle-Zélande (« NZX ») des parts de la fiducie Vital au 30 septembre 2013 était de 1,16 \$ (1,36 \$ 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 :

<b>Aux</b>	<b>30 septembre 2013 (non audité)</b>	<b>31 décembre 2012 (non audité)</b>
Actifs	<b>529 051 928 \$</b>	515 968 581 \$
Passifs	<b>234 864 208 \$</b>	268 987 487 \$
<b>Participation détenue (en %)</b>	<b>23,65 %</b>	19,66 %

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés**  
**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

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

i) Participation dans Vital Healthcare Property Trust (suite)

	<b>Trimestre clos le 30 septembre 2013 (non audité)</b>	<b>Période de neuf mois close le 30 septembre 2013 (non audité)</b>
Produits	13 951 116 \$	42 514 578 \$
Résultat	7 440 930 \$	24 314 013 \$
Autres éléments du résultat (de la perte) global(e)	(3 171 393) \$	(7 816 743) \$

ii) Participation dans NorthWest Healthcare Properties REIT

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

Aux termes de la convention d'option d'achat et de vente, la FPI a fait l'acquisition des titres de NWHP REIT au prix de 13,22 \$ par part, pour une contrepartie brute totale de 157 284 236 \$, moins un montant de 73 772 588 \$ au titre de la dette de tiers (note 11) indirectement reprise par la FPI. Le prix d'achat comprend les coûts d'acquisition estimatifs de 19 193 \$.

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

	<b>Actifs nets acquis</b>
Participation dans une entreprise associée	155 410 338 \$
Montants à recevoir de parties liées - subvention pour taux d'intérêt [note 9 iii)]	1 873 898
	157 284 236
Prêt	(73 772 588)
<b>Actif net acquis</b>	<b>83 511 648</b>
Parts de catégorie B émises à titre de contrepartie	68 511 648
Règlement d'un billet à recevoir	15 000 000
<b>Contrepartie totale</b>	<b>83 511 648 \$</b>

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés**  
**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

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

ii) Participation dans NorthWest Healthcare Properties REIT (suite)

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

En vertu de la convention d'options d'achat et de vente, le prix d'achat payable par la FPI pour la participation dans NWHP REIT devait être ajusté à la hausse si le fonds de roulement était positif ou à la baisse si le fonds de roulement était négatif, et ce, pour toute entité acquise, directement ou indirectement, par la FPI. Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2013, le fonds de roulement à la clôture a été convenu et, par conséquent, la FPI doit une somme de 206 221 \$ à NWVP, laquelle a été déduite des sommes à recevoir de NWVP au 30 septembre 2013 [note 9 v)].

Au 30 septembre 2013, la FPI avait une exposition à 11 897 446 parts de NWHP REIT. Le cours de clôture des parts de NWHP REIT à la Bourse de Toronto le 30 septembre 2013 se chiffrait à 11,16 \$.

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

Au	<b>30 septembre 2013 (non audité)</b>	
Actifs	1 333 118 000 \$	
Passifs	818 118 000 \$	
Participation détenue (en %)	25,71 %	
	<b>Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013 (non audité)</b>	<b>Pour la période allant du 21 juin au 30 septembre 2013<sup>1)</sup> (non audité)</b>
Produits	37 683 000 \$	41 725 967 \$
Résultat	11 487 000 \$	13 041 945 \$
Autres éléments du résultat global	– \$	– \$

1) Les résultats de NWHP REIT ont été calculés au prorata pour la période de 10 jours allant du 21 au 30 juin 2013 et ont été intégrés aux résultats du trimestre clos le 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 le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

**8. Immobilisation incorporelle**

Dans le cadre de l'acquisition des actifs internationaux initiaux, la FPI a acquis indirectement des droits aux termes d'une convention de participation aux honoraires de gestion [note 21 a) iii)]. Au moment de l'acquisition, la valeur assignée à la convention s'élevait à 15 612 750 \$. L'immobilisation incorporelle est amortie selon le mode linéaire sur la durée de vie utile établie, soit 10 ans.

	<b>Période de neuf mois close le 30 septembre 2013</b>	Exercice clos le 31 décembre 2012
Solde à l'ouverture de la période	<b>15 612 750 \$</b>	Néant \$
Acquisition	-	15 612 750
Amortissement	<b>(1 170 956)</b>	-
Solde à la clôture de la période	<b>14 441 794 \$</b>	15 612 750 \$

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

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

Aux	<b>30 septembre 2013</b>	31 décembre 2012
Montant à recevoir au titre des ajustements liés au fonds de roulement et à la clôture - actifs internationaux initiaux i)	<b>27 216 652 \$</b>	27 300 011 \$
Billet à recevoir ii)	-	15 000 000
Subvention pour taux d'intérêt iii)	<b>1 873 898</b>	-
Billet à recevoir par versements iv)	<b>1 353 139</b>	1 296 755
Autres éléments v)	<b>3 894 141</b>	(1 074 023)
	<b>34 337 830 \$</b>	42 522 743 \$

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

Le montant à recevoir d'une filiale de NWVP au titre des ajustements liés au fonds de roulement et à la clôture découle de l'écart entre la valeur du fonds de roulement et de la dette indirectement prise en charge à la suite de l'acquisition des actifs internationaux initiaux et la valeur attribuée au moment de l'entérinement de la convention dans le cadre de l'acquisition. Le montant à recevoir au titre des ajustements liés au fonds de roulement et à la clôture est non garanti et est remboursable au plus tard le 31 décembre 2013. Le montant à recevoir au titre des ajustements liés au fonds de roulement et à la clôture procure un rendement économique de 8 % par année [note 21 vi)].

ii) Billet à recevoir

Le billet à recevoir provient de la vente du portefeuille existant (note 4) et était exigible auprès d'une société affiliée de NWVP. Dans le cadre de la conclusion de l'acquisition de la participation dans NWHP REIT [note 7 ii)], NWVP a réglé le billet à recevoir en totalité en date du 21 juin 2013. Le billet à recevoir était non garanti, remboursable sur demande à tout moment et portait intérêt au taux de 8 % par an payable trimestriellement à terme échu.

Les intérêts touchés sur le billet à recevoir pour le trimestre et la période de neuf mois close le 30 septembre 2013 provenant d'une société affiliée de NWVP étaient de néant et de 562 192 \$, respectivement.

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés**  
**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

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

iii) 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 prises en charge 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 actuelle de la subvention pour taux d'intérêt se chiffrait à 1 873 898 \$ et a été comptabilisée comme montant à recevoir de NWVP. Les paiements en trésorerie ultérieurs effectués par NWVP seront par ailleurs portés en réduction du solde des montants à recevoir.

iv) Billet à recevoir par versements

Dans le contexte de l'acquisition des actifs internationaux initiaux par la FPI, cette dernière a conclu une entente avec une société affiliée de NWVP afin que la FPI soit compensée en partie pour la prise 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 touché d'une société affiliée de NWVP un encaissement au titre du billet à recevoir par versements le 2 avril 2013 (prorogé jusqu'au 2 avril 2014) et en touchera un autre le 2 avril 2014, tel qu'il est décrit ci-dessous. La FPI doit recevoir les encaissements au titre du billet à recevoir par versements au plus tard le 2 avril 2014. Le billet à recevoir par versements ne porte pas intérêt. L'encaissement de la tranche en principal des versements sera comptabilisé en réduction du billet à recevoir par versements et, par conséquent, ne sera pas inscrit à titre de produits. Le billet à recevoir par versements est inscrit à la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs.

Le tableau ci-dessous présente le calendrier des encaissements et l'ajustement lié à l'actualisation au 30 septembre 2013 :

2 avril 2013, prorogé jusqu'au 2 avril 2014	526 835 \$
2 avril 2014	858 720
Ajustement lié à l'actualisation	(32 416)
<b>Solde au 30 septembre 2013</b>	<b>1 353 139 \$</b>

v) Autres éléments

Dans le cours normal des activités, aux termes des différentes ententes avec ses gestionnaires externes et de l'ajustement postérieur à la clôture lié au placement dans NWHP REIT [note 7 ii)], la FPI a des montants à payer à NWVP et ses sociétés affiliées et à recevoir de celles-ci. Ces montants correspondent à des créances courantes et ne portent pas intérêt.

**10. Autres actifs**

Aux	30 septembre 2013	31 décembre 2012
Taxes à la consommation recouvrables	183 943 \$	149 839 \$
Coûts d'acquisition	371 265	822 557
Charges payées d'avance et acomptes	68 006	20 864
	<b>623 214 \$</b>	<b>993 260 \$</b>

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

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés**  
**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

**11. Emprunts hypothécaires et autres emprunts**

Aux	30 septembre 2013	31 décembre 2012
Emprunts hypothécaires (déduction faite des frais de financement de 265 779 \$)	40 157 363 \$	26 831 512 \$
Convention de prêt de titres (déduction faite des frais de financement de 32 880 \$)	39 678 749	29 393 937
Facilité de marge (déduction faite des frais de financement de 201 907 \$)	69 613 381	–
Emprunt à terme (déduction faite des frais de financement de 325 107 \$)	59 782 224	60 264 322
Ligne de crédit	–	8 035
<b>Total</b>	<b>209 231 717</b>	<b>116 497 806</b>
Moins la tranche courante	107 976 669	30 163 316
<b>Dette non courante</b>	<b>101 255 048 \$</b>	<b>86 334 490 \$</b>

**Emprunts hypothécaires**

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, la FPI a obtenu, à l'acquisition de l'immeuble Fulda (note 5), un nouvel emprunt hypothécaire de 11 804 379 \$ (déduction faite des coûts de transaction de 71 121 \$), d'une durée de cinq ans, portant intérêt au taux annuel fixe de 2,37 % et en fonction d'une période d'amortissement de 40 ans.

**Convention de prêt de titres**

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, eu égard à l'augmentation de la participation de la FPI dans la fiducie Vital, la FPI a augmenté la somme de ses emprunts effectués aux termes de la convention de prêt de titres (la « convention de prêt de titres relative à Vital ») d'environ 10 285 000 \$ (10 662 000 \$ NZ) et a prorogé la date d'échéance de la convention de prêt de titres relative à Vital jusqu'au 19 janvier 2014. Au 30 septembre 2013, la FPI avait prélevé environ 39 712 000 \$ (46 408 357 \$ NZ) sur la facilité et avait donné 74 088 881 parts de la fiducie Vital en garantie.

**Facilités de marge**

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, les facilités de marge suivantes ont été obtenues :

i) NWHP REIT

La dette prise en charge à l'acquisition de la participation dans NWHP REIT [note 7ii)] est constituée de diverses facilités de marge renouvelables contractées auprès de deux institutions financières distinctes. Les facilités de marge permettent à la FPI d'emprunter des fonds adossés à la valeur de marché des parts de NWHP REIT. La FPI a donné en nantissement 11 518 276 parts acquises de NWHP REIT à titre de sûreté pour les facilités de marge.

Après le 30 septembre 2013, en date du 8 novembre 2013, la FPI a remboursé le solde impayé de 8 516 491 \$ d'une facilité de marge et a conclu une nouvelle facilité de marge d'un montant maximal de 15 000 000 \$ et d'une durée d'un an, portant intérêt au taux préférentiel majoré de 1,25 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,25 % et assortie d'une commission d'engagement correspondant à 0,5625 % de toute tranche inutilisée. Le solde impayé actuel de cette facilité se chiffre à 8 551 491 \$.



**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés**  
**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

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

**Facilités de marge (suite)**

i) NWHP REIT (suite)

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 financement prises en charge 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 iii)].

Les facilités de marge arriveront à échéance entre le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et le 8 novembre 2014.

ii) Fiducie Vital

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2013, dans le cadre de sa participation au placement de droits de la fiducie Vital, la FPI a obtenu une facilité de marge qui procure un prêt d'un montant maximal de 12 835 500 \$ (15 000 000 \$ NZ). La facilité de marge porte intérêt sur le solde prélevé et sur la totalité de la facilité au taux de référence en dollars néo-zélandais plus 110 points de base et vient à échéance le 23 août 2018. Au 30 septembre 2013, la FPI avait prélevé environ 2 542 700 \$ (2 971 000 \$ NZ) sur la facilité et avait donné 4 466 427 parts de la fiducie Vital en garantie.

**Emprunt à terme**

À l'échéance, le solde du principal de l'emprunt à terme sera rajusté en fonction de l'IPCA (soit la méthode de calcul de l'inflation des prix à la consommation utilisée par la banque centrale du Brésil afin d'orienter sa politique monétaire). Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, une charge d'accroissement de 328 016 \$ et de 2 297 633 \$, respectivement, a été comptabilisée afin de tenir compte de l'ajustement en fonction de l'IPCA apporté au cours de ces périodes.

Le sommaire des échéances et des taux d'intérêt effectifs qui se rapportent aux composantes des emprunts hypothécaires et autres emprunts impayés au 30 septembre 2013 se présente comme suit :

	<b>Échéance</b>	<b>Taux d'intérêt effectif</b>	<b>Principal</b>
<b>Taux fixe</b>			
Emprunt hypothécaire	30 novembre 2017	2,46 %	35 665 325 \$
Emprunt à terme	27 décembre 2014	6,60 %	59 782 224
<b>Total de la dette à taux fixe</b>			<b>95 447 549 \$</b>
<b>Taux variable</b>			
Emprunt hypothécaire	30 juin 2017 - 31 mars 2018	3,50 %	4 492 038
Convention de prêt de titres	19 janvier 2014	6,38 %	39 678 749
Facilités de marge	1 <sup>er</sup> janvier 2014 - 23 août 2018	8,74 % <sup>1)</sup>	69 613 381
<b>Total de la dette à taux variable</b>			<b>113 784 168 \$</b>
<b>Dette totale</b>			<b>209 231 717 \$</b>

1) Les charges d'intérêts en trésorerie effectives versées sur les facilités de marge liées à la participation de la FPI dans NWHP REIT correspondent à 4,25 % jusqu'au 31 décembre 2013 et à 6,00 % jusqu'au 31 mars 2014 par suite de la subvention pour taux d'intérêt de NWVP [note 9 iii)].

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés**  
**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

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

**Emprunt à terme (suite)**

Au 30 septembre 2013, les remboursements en principal prévus et les échéances des dettes étaient les suivants :

Reste de 2013	283 108 \$
2014	168 228 791
2015	1 145 136
2016	1 153 313
2017 et par la suite	39 247 044
	210 057 392
Coûts de financement	(825 675)
	<b>209 231 717 \$</b>

**12. Contrepartie différée**

Le tableau suivant résume la contrepartie différée à payer qui se rapporte à l'acquisition de Hospital e Maternidade Brasil le 27 décembre 2012 :

Aux	30 septembre 2013	31 décembre 2012
Retenue de garantie à payer	24 471 506 \$	24 295 000 \$
Coûts de transaction à payer	3 946 304	6 698 246
	<b>28 417 810 \$</b>	30 993 246 \$

La retenue de garantie à payer sera ajustée en fonction du cumul des fluctuations du TPI (l'équivalent brésilien d'un taux préférentiel) à compter de la date d'acquisition jusqu'à la date du paiement. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, une charge d'accroissement se chiffrant respectivement à 494 666 \$ et à 1 367 700 \$ a été comptabilisée afin de tenir compte de l'ajustement en fonction du TPI apporté pour cette période.

**13. Débentures convertibles**

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

	30 septembre 2013	31 décembre 2012
Solde à l'ouverture de la période	– \$	– \$
Émission de débentures convertibles de série MOB.DB	22 600 000	–
Émission de débentures convertibles de série MOB.DB.A	17 500 000	–
Diminution de la juste valeur des débentures convertibles	(4 688 000)	–
	<b>35 412 000 \$</b>	– \$

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés**  
**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

**13. Débentures convertibles (suite)**

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

	<b>30 septembre 2013</b>	31 décembre 2012
Débentures convertibles de série MOB.DB	<b>19 662 000 \$</b>	– \$
Débentures convertibles de série MOB.DB.A	<b>15 750 000</b>	–
Émission de débentures convertibles de série MOB.DB.A	<b>35 412 000 \$</b>	–
Partie courante	– \$	– \$
Partie non courante	<b>35 412 000</b>	–
	<b>35 412 000 \$</b>	– \$

	<b>Série A</b>	<b>Série B</b>
Prix de conversion par part (\$)	2,85 \$	2,40 \$
Échéance	31 mars 2018	30 septembre 2018
Taux d'intérêt	6,50 %	7,50 %
Païement des intérêts	semestriel	semestriel
Dates de paiement des intérêts	30 septembre et 31 mars	30 septembre et 31 mars

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

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés**  
**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

**13. Débentures convertibles (suite)**

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

**14. Produits différés**

Aux	<b>30 septembre 2013</b>	31 décembre 2012
Produits locatifs titrisés i)	<b>15 412 082 \$</b>	17 226 215 \$
Produits locatifs perçus d'avance	–	1 037 680
	<b>15 412 082 \$</b>	18 263 895 \$

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

**15. Passif d'impôt différé**

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

	<b>30 septembre 2013</b>	31 décembre 2012
Passif au titre de l'impôt différé lié à l'écart entre la valeur fiscale et la valeur comptable des immeubles de placement	<b>9 878 327 \$</b>	120 920 \$
	<b>9 878 327 \$</b>	120 920 \$

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés**  
**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

**16. Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts**

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

Aux	<b>30 septembre 2013</b>	31 décembre 2012
Passif lié au régime de parts différées i)	<b>172 048</b>	184 998
	<b>172 048 \$</b>	184 998 \$

i) Passif lié au régime de parts différées

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

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, la FPI n'a attribué ni émis aucune part différée d'une juste valeur de néant (pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2012, 619 749 parts différées au coût de 1 062 864 \$).

Au 30 septembre 2013, 92 449 parts différées (92 449 parts différées au 31 décembre 2012) de la FPI étaient émises et en circulation et leur juste valeur s'élevait à 172 048 \$ (184 998 \$ au 31 décembre 2012). La juste valeur du passif au titre du régime de parts différées est déterminée en fonction du cours des parts de fiducie de la FPI à la date de clôture.

Le tableau suivant présente l'évolution des parts différées :

<b>Solde au 31 décembre 2011</b>	<b>198 287</b>
Attribution	303 230
Émission en raison d'un changement de contrôle	409 018
Conversion en parts de la FPI	(818 036)
<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>92 499</b>
<b>Solde au 30 septembre 2013</b>	<b>92 499</b>

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

Au 30 septembre 2013, 91 068 320 parts échangeables de société en commandite de catégorie B de NWI Healthcare Properties LP (« NWI LP ») étaient émises et en circulation et leur juste valeur s'élevait à 169 387 075 \$ (55 944 444 parts ayant une juste valeur de 114 686 110 \$ au 31 décembre 2012). Ces parts échangeables de société en commandite de catégorie B ont une valeur économique égale aux parts de fiducie et donnent droit à des distributions égales à celles fournies aux détenteurs de parts de fiducie. La juste valeur du passif lié aux parts échangeables de société en commandite de catégorie B est établie en se référant au cours des parts de fiducie de la FPI à la date de clôture.

Les distributions déclarées à l'égard des parts échangeables de société en commandite de catégorie B de NWI LP ont totalisé 3 642 915 \$ et 8 526 498 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013 (néant et 13 937 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2012, 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 le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

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

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

	<b>Parts</b>	<b>Montant</b>
<b>Solde au 31 décembre 2011</b>	<b>662 500</b>	<b>960 625 \$</b>
Converties en parts de fiducie	(662 500)	(1 238 875)
Parts émises en contrepartie de l'acquisition des actifs internationaux initiaux	55 944 444	104 616 110
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables de société en commandite de catégorie B	–	10 348 250
<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>55 944 444</b>	<b>114 686 110</b>
Converties en parts de fiducie	(1 513 369)	(2 830 000)
Parts émises en contrepartie de l'acquisition de la participation dans NWHP REIT [note 7 ii)]	36 637 245	68 511 649
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables de société en commandite de catégorie B	–	(10 980 684)
<b>Solde au 30 septembre 2013</b>	<b>91 068 320</b>	<b>169 387 075 \$</b>

**18. Parts de fiducie**

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

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

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés**  
**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

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

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

	<b>Parts de fiducie</b>	<b>Montant</b>
<b>Solde au 31 décembre 2011</b>	<b>14 858 347</b>	<b>19 916 415 \$</b>
Parts émises en vertu du placement de droits	3 880 212	4 462 244
Frais d'émission de parts – trésorerie	–	(268 540)
Conversion de parts échangeables de société en commandite de catégorie B	662 500	1 238 875
Conversion de parts différées	818 036	1 529 727
Parts émises comme contrepartie pour l'acquisition des actifs internationaux initiaux	9 878 165	18 472 169
Parts émises par voie de placement de titres de capitaux propres	12 500 000	25 000 000
Frais d'émission de parts – trésorerie	–	(2 295 181)
<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>42 597 260</b>	<b>68 055 709 \$</b>
Parts émises par voie de placement de titres de capitaux propres i)	850 900	1 701 800
Frais d'émission de parts – trésorerie i)	–	(304 310)
Parts émises en vertu du régime de réinvestissement des distributions ii)	104 651	196 706
Conversion de parts échangeables de société en commandite de catégorie B iii)	1 513 369	2 830 000
Honoraires de gestion d'actifs versés en parts iv)	456 992	900 295
<b>Solde au 30 septembre 2013</b>	<b>45 523 172</b>	<b>73 380 200 \$</b>

- i) Le 14 janvier 2013, les preneurs fermes ont exercé l'option de surallocation et réalisé l'achat de 850 900 parts de fiducie additionnelles de la FPI au prix de 2,00 \$ par part de fiducie, pour un produit brut de 1 701 800 \$, compte non tenu des coûts de transaction de 304 310 \$, comptabilisés directement dans les capitaux propres.
- ii) Le 23 janvier 2013, la FPI annonçait qu'elle avait adopté un régime de réinvestissement des distributions (le « RRD ») qui entrerait en vigueur au moment de la distribution payable le 15 février 2013 aux détenteurs de parts inscrits en date du 31 janvier 2013.
- iii) Le 11 mars 2013, NWVP a converti 1 513 369 parts échangeables de société en commandite de catégorie B en 1 513 369 parts de fiducie
- iv) Le 14 juin 2013, la FPI a émis 456 922 parts en règlement des honoraires de gestion d'actifs dus à une filiale de NWVP [note 21 iii)].

**19. Autres profits (pertes) liés à la juste valeur**

	<b>Trimestres clos les</b>		<b>Périodes de neuf mois closes les</b>	
	<b>30 septembre</b>	<b>30 septembre</b>	<b>30 septembre</b>	<b>30 septembre</b>
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Options sur parts incitatives	– \$	– \$	– \$	108 099 \$
Passif lié aux bons de souscription	–	415 647	–	129 521
Passif lié au régime de parts différées [note 16 i)]	<b>16 650</b>	–	<b>12 950</b>	(179 346)
	<b>16 650 \$</b>	415 647 \$	<b>12 950 \$</b>	58 274 \$

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés**  
**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

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

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2013	2012	2013	2012
Débiteurs	664 329 \$	– \$	(827 144) \$	– \$
Autres actifs	769 750	93 700	378 951	164 421
Créditeurs et charges à payer	1 577 998	517 590	1 209 126	(4 524 674)
	<b>3 012 077 \$</b>	<b>611 290 \$</b>	<b>760 933 \$</b>	<b>(4 360 253) \$</b>

ii) Activités de financement et d'investissement hors trésorerie

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2013	2012	2013	2012
Informations supplémentaires sur les activités de financement et d'investissement hors trésorerie :				
Ajout hors trésorerie à la participation dans une entreprise associée par le remboursement d'un billet à recevoir [note 9 ii)]	– \$	– \$	15 000 000 \$	– \$
Ajout hors trésorerie à la participation dans une entreprise associée par l'émission de parts échangeables de société en commandite de catégorie B (note 17)	– \$	– \$	68 511 649 \$	– \$
Prise en charge de facilités de marge à l'acquisition d'une participation dans une entreprise associée (note 11)	– \$	– \$	73 772 588 \$	– \$
Honoraires de gestion des actifs réglés par l'émission de parts [note 18 iv)]	– \$	– \$	900 295 \$	– \$
Distributions hors trésorerie aux porteurs de parts du régime de réinvestissement des distributions	89 748 \$	– \$	196 706 \$	– \$

**21. Transactions avec des parties liées**

- i) Au 30 septembre 2013, NWVP détenait indirectement environ 87 % des parts de fiducie en circulation (environ 60 % sur une base entièrement diluée). Paul Dalla Lana, président du conseil des fiduciaires et chef de la direction de la FPI, est l'unique actionnaire de NWVP et est également président du conseil des fiduciaires de NWHP REIT.
- ii) Le 16 novembre 2012, avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> octobre 2012, la FPI a acquis auprès de NWVP et ses sociétés affiliées les actifs internationaux initiaux (note 1). Parallèlement à l'acquisition des actifs internationaux initiaux, la FPI a conclu une convention d'options d'achat et de vente. Aux termes de cette convention, la FPI avait accordé à NWVP le droit de vendre (le « droit de vente ») à la FPI une partie ou la totalité d'une tranche maximale de 12 500 000 parts de fiducie de NWHP ou de titres échangeables contre des parts de fiducie (les « parts visées par une option ») détenues par NWVP. NWVP avait accordé à la FPI le droit d'acheter (le « droit d'achat ») une partie ou la totalité des parts visées par une option. La convention d'options d'achat et de vente établit le prix auquel les parts visées par une option peuvent être achetées ou vendues, et les droits d'achat ou de vente viennent à échéance le 16 novembre 2014. Le 21 juin 2013, la FPI a acquis 11 897 446 parts visées par une option aux termes de la convention d'options d'achat et de vente [note 7 ii)]. Au 30 septembre 2013, des droits d'achat ou de vente touchant 602 554 parts visées par une option étaient en vigueur aux termes de la convention d'options d'achat et de vente.



**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés**  
**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

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

- iii) La FPI et ses sociétés affiliées ont conclu une série de conventions avec les sociétés affiliées de NWVP, en vertu desquelles les sociétés affiliées ont convenu d'agir en qualité de gestionnaire immobilier, de gestionnaire d'actifs et de promoteur pour la FPI.

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

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

De plus, la FPI a conclu une entente en vertu de laquelle une société affiliée de NWVP a consenti à verser à la FPI, en contrepartie de certains services de gestion fournis, des honoraires équivalents à l'écart entre tous les honoraires de gestion payés par la fiducie Vital à NWVP (ou à quelconque de ses filiales entièrement détenues) et la somme que la fiducie Vital aurait versée si elle avait été entièrement détenue et soumise aux dispositions de la convention de gestion d'actifs de la FPI susmentionnée (la « convention de participation aux honoraires de gestion »). Les ententes de gestion de NWVP avec la fiducie Vital prévoient actuellement des honoraires de gestion de base de 0,75 % (contrairement à ceux payables aux termes de la convention de gestion d'actifs, qui s'établissent à 0,50 %), de même que la possibilité de gagner certains honoraires sur transactions et une rémunération incitative (note 8).

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2013	2012	2013	2012
Honoraires de base de gestion d'actifs	476 647 \$	– \$	1 376 942 \$	– \$
Honoraires de gestion d'immeubles	49 671	–	114 345	–
Participation aux honoraires de gestion	(469 838)	–	(1 280 083)	–
Remboursement des menues dépenses – transactions complétées	189 803	–	502 996	–
Remboursement des menues dépenses – transactions en cours	163 270	–	329 872	–
	<b>409 553 \$</b>	<b>– \$</b>	<b>1 044 072 \$</b>	<b>– \$</b>

- iv) Le gestionnaire d'actifs a accepté d'apporter un ajustement de 500 000 \$ relativement aux frais de déplacement et autres menues dépenses pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2013 (néant pour le trimestre clos le 30 septembre 2013). Cet ajustement est comptabilisé en réduction des charges générales et administratives.

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés**  
**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

---

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

- v) Le 16 novembre 2012, avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> octobre 2012, la FPI a conclu la vente du portefeuille existant à NWHP REIT (note 1). Dans le cadre de l'ajustement après clôture, la FPI a comptabilisé un montant de 488 167 \$ à payer à NWHP REIT pour les éléments estimés liés au fonds de roulement après clôture. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, la FPI a versé une avance de 150 000 \$ à NWHP REIT en vue de réduire le solde exigible du fonds de roulement. Au 30 septembre 2013, le montant résiduel de 338 167 \$ était inscrit dans les créiteurs et charges à payer.
- vi) Afin de procurer à la FPI un rendement économique effectif sur le montant à recevoir au titre des ajustements liés au fonds de roulement et à la clôture (note 9), NWVP a consenti à payer des intérêts de 550 000 \$ et de 1 100 000 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013.
- vii) Les transactions avec les parties liées décrites ci-dessus se sont déroulées dans le cours normal des affaires et sont comptabilisées au montant de la transaction, soit le prix convenu entre les parties.

**22. Information sectorielle**

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

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

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, deux locataires du secteur opérationnel brésilien représentaient à eux seuls 71 % et 75 %, respectivement (néant pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2012) du total des produits tirés des immeubles de placement.

**Au 30 septembre 2013**

	Allemagne	Brésil	Australie/ Nouvelle-Zélande	Canada	<b>Total</b>
<b>Immeubles de placement</b>	<b>62 686 268 \$</b>	<b>182 049 738 \$</b>	– \$	– \$	<b>244 736 006 \$</b>
<b>Emprunts hypothécaires et autres emprunts</b>	<b>40 157 363 \$</b>	<b>59 782 224 \$</b>	<b>42 070 480 \$</b>	<b>67 221 650 \$</b>	<b>209 231 717 \$</b>

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés**  
**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

**22. Information sectorielle (suite)**

**Trimestre clos le 30 septembre 2013**

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

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés**  
**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 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
<b>Bénéfice (perte) opérationnel(le) lié(e) aux activités poursuivies</b>					
<b>Résultat opérationnel net</b>					
Produits tirés des immeubles de placement	3 614 962 \$	11 018 093 \$	– \$	– \$	14 633 055 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	1 060 132	402 160	–	–	1 462 292
	2 554 830	10 615 933	–	–	13 170 763
<b>Autres produits</b>					
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
<b>Charges</b>					
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et 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
Perte de change	–	76 964	–	1 830 315	1 907 279
	818 660	3 286 838	1 220 042	7 784 067	13 109 607
<b>Bénéfice (perte) opérationnel(le) lié(e) aux activités poursuivies</b>	<b>1 736 170 \$</b>	<b>7 420 643 \$</b>	<b>5 100 793 \$</b>	<b>(2 708 478) \$</b>	<b>11 549 128 \$</b>

**23. Passifs éventuels**

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

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés**  
**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

**24. Justes valeurs**

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

La FPI utilise une hiérarchie des justes valeurs pour classer les données utilisées dans les techniques d'évaluation pour mesurer la juste valeur des instruments financiers. Les classements sont comme suit : l'utilisation de prix cotés pour des actifs ou des passifs identiques (Niveau 1); les modèles internes utilisant l'information observable du marché comme données (Niveau 2); et les modèles internes sans information observable du marché comme données (Niveau 3).

La FPI a déterminé la juste valeur de chaque immeuble de placement à l'aide de la méthode des flux de trésorerie actualisés. Cette méthode actualise les flux de trésorerie futurs prévus, généralement sur une période de dix ans, selon une valeur finale fondée sur l'application d'un taux de capitalisation aux flux de trésorerie estimés pour la onzième année. La note 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 l'option d'achat et de vente. La technique d'évaluation la plus répandue comprend des modèles d'évaluation des prix à terme s'appuyant sur des calculs de la valeur actuelle. 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, faute de mieux en pratique, pour l'évaluation de la juste valeur de ses parts échangeables de société en commandite de catégorie B et de ses parts différées.

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

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

Le classement, selon les justes valeurs et les niveaux de la hiérarchie des justes valeurs, des actifs et passifs évalués à la juste valeur au 30 septembre 2013 est le suivant :

	Valeur comptable	Juste valeur		
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
<b>Autres actifs</b>				
Immeubles de placement	244 736 066 \$	– \$	– \$	244 736 066 \$
<b>Passifs financiers</b>				
Débitures convertibles	35 412 000 \$	35 412 000 \$	– \$	– \$
Parts échangeables de société en commandite de catégorie B	169 387 075 \$	169 387 075 \$	– \$	– \$
Passif au titre de la rémunération fondée sur des parts	172 048 \$	172 048 \$	– \$	– \$

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés**  
**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

**25. Gestion du capital**

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

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

Au 30 septembre 2013, le ratio dette/valeur comptable brute de la déclaration de fiducie de la FPI était respecté, se chiffrant à 42,5 % (42,4 % au 31 décembre 2012). Le ratio dette/valeur comptable brute compte tenu des débentures convertibles se chiffre à 48,8 % (42,4 % au 31 décembre 2012). Le ratio s'établit de la manière suivante :

Aux	<b>30 septembre 2013</b>	31 décembre 2012
<b>Dette</b>		
Valeur brute des emprunts garantis <sup>1)</sup>	<b>238 475 203 \$</b>	148 144 630 \$
Valeur brute de la dette totale <sup>2)</sup>	<b>273 887 203 \$</b>	148 144 630 \$
<b>Valeur comptable brute des actifs</b>		
Total des actifs	<b>560 867 595 \$</b>	349 554 285 \$
<b>Ratio dette/valeur comptable brute (déclaration de fiducie)</b>	<b>42,5 %</b>	42,4 %
<b>Ratio dette/valeur comptable brute (compte tenu des débentures convertibles)</b>	<b>48,8 %</b>	42,4 %

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

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

**26. Gestion des risques**

Dans le cadre normal des activités, la FPI est exposée à un certain nombre de risques susceptibles d'avoir une incidence sur sa performance opérationnelle. Ces risques et les mesures prises pour les gérer sont les mêmes que ceux présentés dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2012 et pour l'exercice clos à cette date.

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

- a) Le 23 octobre 2013, la FPI a déclaré une distribution de 0,013334 \$ par part de fiducie aux détenteurs de parts inscrits en date du 31 octobre 2013, payable le 15 novembre 2013. Le 20 novembre 2013, la FPI a déclaré une distribution de 0,013334 \$ par part de fiducie aux détenteurs de parts inscrits en date du 29 novembre 2013, payable le 16 décembre 2013.

---

**Northwest International Healthcare Properties Real Estate Investment Trust**  
**Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés**  
**Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013**  
**Non audité (en dollars canadiens)**

---

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

- b) Le 30 septembre 2013, la FPI a signé une lettre d'intention en vue de procéder à l'acquisition d'un portefeuille regroupant trois hôpitaux privés situés au Brésil au prix d'achat d'environ 205 millions de dollars, qui comprend une contrepartie différée d'environ 37 millions de dollars. La FPI prévoit financer cette acquisition à l'aide d'une partie seulement ou de la totalité des éléments suivants : activités de financement menées au niveau local, facilité d'acquisition, activités de financement menées au niveau de l'entreprise et trésorerie et débiteurs existants. L'acquisition devrait être conclue avant le 31 décembre 2013, sous réserve de certaines conditions de clôture.
  
- c) Le 8 novembre 2013, la FPI a remboursé le solde impayé de 8 516 491 \$ d'une facilité de marge et a conclu une nouvelle facilité de marge renouvelable d'un montant maximal de 15 000 000 \$ et d'une durée d'un an, portant intérêt au taux préférentiel majoré de 1,25 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,25 % et assortie d'une commission d'engagement correspondant à 0,5625 % de toute tranche inutilisée. Le solde impayé actuel de cette facilité se chiffre à 8 551 491 \$.