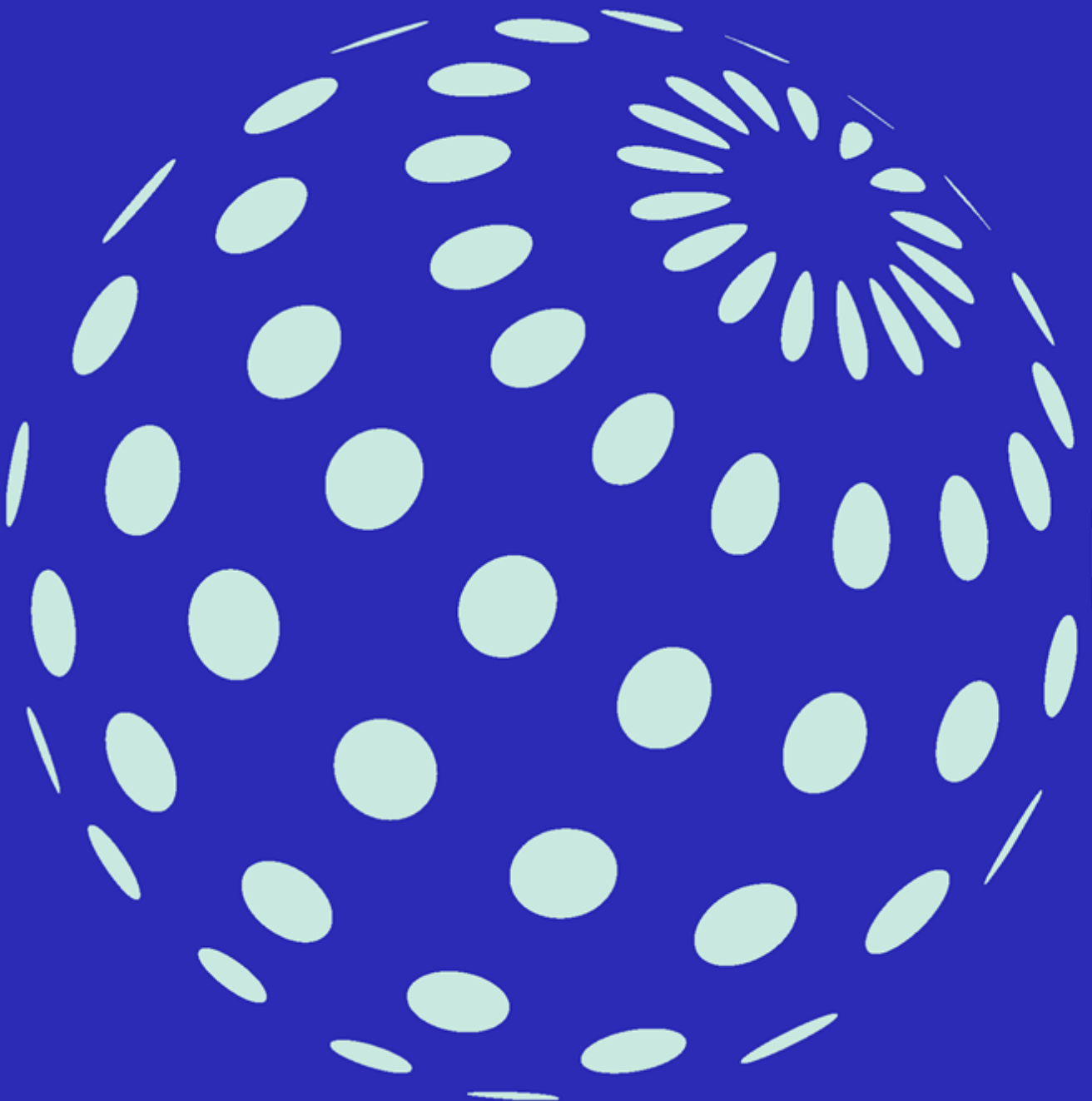


Rapport de gestion

NorthWest Healthcare Properties
Real Estate Investment Trust

T3

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET FAITS SAILLANTS D'EXPLOITATION

Le tableau qui suit résume les principales données financières et données d'exploitation pour les périodes indiquées :

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET FAITS SAILLANTS D'EXPLOITATION			
En milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part (non audité)	Au		Au
	30 septembre 2022	31 décembre 2021	
Renseignements sur l'exploitation¹⁾			
Nombre d'immeubles	233	197	
Superficie locative brute (en pi ²)	18 582 638	16 391 724	
Taux d'occupation (en %)	97 %	97 %	
DMPEB (en années)	14,0	14,5	
Sommaire de l'information financière			
Actifs sous gestion ³⁾	10 580 048 \$	9 201 419 \$	
Valeur comptable brute ²⁾	8 282 049 \$	7 064 401 \$	
Dette – déclaration de fiducie ³⁾	3 675 759 \$	2 820 602 \$	
Ratio dette/valeur comptable brute – déclaration de fiducie ³⁾	44,4 %	39,9 %	
Dette – compte tenu des débiteures convertibles ³⁾	3 953 342 \$	2 957 827 \$	
Ratio dette/valeur comptable brute – compte tenu des débiteures convertibles ³⁾	47,7 %	41,9 %	
Pourcentage des emprunts hypothécaires et autres emprunts à taux fixe ⁹⁾	40,0 %	48,8 %	
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts à taux fixe ⁹⁾	3,61 %	3,48 %	
Valeur liquidative par part ³⁾	13,97 \$	14,47 \$	
Nombre de parts en circulation après ajustement à la clôture de la période ⁵⁾			
De base	241 457 779	225 837 135	
	Trimestre clos le	Trimestre clos le	Trimestre clos le
	30 septembre 2022	30 septembre 2021	31 décembre 2021
Résultats d'exploitation			
Produits tirés des immeubles de placement	115 780 \$	95 554 \$	96 368 \$
Bénéfice net (perte nette)	21 082 \$	147 635 \$	233 050 \$
REN ⁶⁾	89 547 \$	74 694 \$	74 436 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») ⁶⁾	37 176 \$	47 645 \$	49 376 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA ») ⁶⁾	36 960 \$	47 264 \$	50 436 \$
Distributions ⁷⁾	48 248 \$	43 881 \$	44 773 \$
Couverture des intérêts ⁴⁾	2,02	3,45	3,50
Montants par part			
FPAE par part de base ⁶⁾	0,15 \$	0,22 \$	0,22 \$
FPAE par part après dilution ⁶⁾	0,15 \$	0,21 \$	0,22 \$
FPAEA par part de base ⁶⁾	0,15 \$	0,22 \$	0,23 \$
FPAEA par part après dilution ⁶⁾	0,15 \$	0,21 \$	0,22 \$
Distributions par part ⁸⁾	0,20 \$	0,20 \$	0,20 \$
Ratio de distribution des FPAEA ⁶⁾	131 %	93 %	88 %
Ratio de distribution des FPAEA après dilution ⁶⁾	132 %	95 %	90 %
Nombre moyen pondéré ajusté de parts en circulation⁵⁾			
De base	241 119 245	218 843 204	222 600 122
Après dilution	244 488 605	237 163 092	234 287 101

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET FAITS SAILLANTS D'EXPLOITATION (SUITE)

Notes

- 1) Les renseignements concernant l'exploitation sont fondés sur une participation de 100 % dans la fiducie Vital et dans les investissements dans la coentreprise. La FPI a une participation d'environ 28,2 % dans la fiducie Vital et d'entre 30 % et 33,57 % dans les investissements dans la coentreprise.
 - 2) La valeur comptable brute s'entend du total des actifs.
 - 3) Selon le sens attribué à la rubrique « **Évaluation de la performance** » du présent rapport de gestion.
 - 4) Se reporter à la rubrique « Ratios et clauses restrictives » pour le calcul du ratio de couverture des intérêts de la FPI.
 - 5) Aux termes des IFRS, les parts de société en commandite de catégorie B de la FPI sont traitées comme un passif financier plutôt que comme des capitaux propres. La FPI a choisi de présenter une mesure par part de base et après dilution, après ajustement, pour tenir compte des parts de société en commandite de catégorie B dans le calcul du nombre de base et après dilution de parts en circulation et du nombre moyen pondéré de base et après dilution de parts en circulation. Cette mesure est une mesure non conforme aux IFRS. Au 30 septembre 2022, 1 710 000 parts de société en commandite de catégorie B étaient en circulation (1 710 000 parts de société en commandite de catégorie B au 30 septembre 2021).
 - 6) Les FPAE et les FPAEA ne constituent pas des mesures reconnues aux termes des IFRS et n'ont pas de définitions normalisées prescrites par les IFRS. Les définitions de « FPAE » et de « FPAEA » de la FPI diffèrent de celles utilisées par d'autres fiducies de placement immobilier similaires, ainsi que des définitions recommandées par la REALpac. Se reporter à la rubrique « **Évaluation de la performance** » du présent rapport de gestion.
 - 7) Représente les distributions aux porteurs de parts et aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B selon la méthode de la comptabilité d'exercice. Les distributions sont payables à la clôture de la période au cours de laquelle elles sont déclarées par le conseil des fiduciaires et sont versées autour du 15^e jour du mois suivant.
 - 8) Les distributions par part constituent un ratio non conforme aux IFRS qui correspond à la somme des distributions sur les parts de la FPI et des charges financières sur les parts de société en commandite de catégorie B. La direction ne considère pas les charges financières sur les parts de société en commandite de catégorie B comme des charges financières de la FPI, mais plutôt comme une composante des distributions totales de la FPI. Les distributions par part ne sont pas définies par les IFRS, n'ont pas de définition normalisée et pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs.
 - 9) La FPI classe la dette à taux variable couverte au moyen de swaps à taux fixe dans sa dette à taux fixe.
-

FAITS SAILLANTS DU TRIMESTRE

Clôture d'un placement de débentures convertibles de 155 millions de dollars

Le 25 août 2022, la FPI a réalisé un appel public à l'épargne visant des débentures subordonnées non garanties convertibles à 6,25 % d'un capital global de 155,25 millions de dollars, qui comprenait l'exercice intégral de l'option de surallocation attribuée aux preneurs fermes, aux termes duquel un montant supplémentaire de 20,25 millions de dollars de débentures subordonnées non garanties a été émis. La FPI a utilisé le produit net pour rembourser la dette du groupe.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Activité de financement

- i. Le 21 octobre 2022, la FPI a réalisé le refinancement d'un emprunt hypothécaire lié à un immeuble au Canada. Le nouvel emprunt hypothécaire de 30,0 millions de dollars porte intérêt au taux de 5,63 % par année, et il est assorti d'une durée jusqu'à l'échéance de 5 ans. Le produit du refinancement a été utilisé pour rembourser l'emprunt hypothécaire existant de l'immeuble et des montants dus aux termes de la facilité de crédit de la FPI.
- ii. Le 28 octobre 2022, la FPI a modifié sa facilité de prêt sur marge de 110,9 millions de dollars (125,0 millions de dollars australiens) liée à un placement dans des titres non cotés dont la durée jusqu'à l'échéance a été prolongée de 18 mois, soit jusqu'au 28 mai 2024, et qui porte intérêt à un taux qui représente une marge de 5,5 %, majorée du taux Bank Bill Swap Bid (« BBSY ») par année.

- iii. Le 28 octobre 2022, la FPI a conclu un nouveau financement d'environ 406,8 millions de dollars (266,0 millions de livres sterling) sous la forme d'un emprunt à terme non renouvelable garanti par le portefeuille du Royaume-Uni, assorti d'une durée jusqu'à l'échéance de trois ans. Le taux d'intérêt annuel sur la facilité représente une marge allant de 1,6 % à 2,3 %, majorée du taux de référence au titre de l'écart du taux bancaire composé. Le produit du financement sera utilisé pour rembourser l'une des tranches de la facilité de crédit renouvelable de la FPI qui est arrivée à échéance le 4 novembre 2022.
- iv. Le 1^{er} novembre 2022, la FPI a conclu une nouvelle facilité non garantie renouvelable de 125,0 millions de dollars. Le financement arrivera à échéance le 1^{er} novembre 2023 et porte intérêt à un taux allant de 1,75 % à 2,75 %. Une tranche du produit sera utilisée pour rembourser les facilités non garanties existantes de 79,0 millions de dollars de la FPI venant à échéance le 1^{er} janvier 2022.
- v. Le 2 novembre 2022, la FPI a prolongé jusqu'en avril et en juin 2024 respectivement la durée jusqu'à l'échéance de ses facilités d'emprunt à terme en Australie venant à échéance en novembre et en décembre 2022.

Autres

- i. Le 15 septembre 2022, la FPI a annoncé une distribution de 0,06667 \$ par part de la FPI aux porteurs de parts inscrits le 30 septembre 2022, laquelle a été payée le 14 octobre 2022.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

Le conseil des fiduciaires et la direction de la FPI sont engagés à favoriser la durabilité par le truchement des politiques et des pratiques environnementales, sociales et de gouvernance de l'organisation. À l'appui de cet engagement, la FPI a publié son premier rapport sur la durabilité en 2021. Le conseil des fiduciaires est responsable de la supervision de la stratégie et des initiatives de la FPI en matière de développement durable, telles qu'élaborées par l'équipe de l'organisation vouée au développement durable et approuvées par la haute direction.

Bien que la FPI ait officialisé son programme de durabilité avec la publication de son rapport en 2021, les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance font depuis longtemps partie de sa culture et de son éthique, la FPI étant le partenaire immobilier de prestataires de soins de santé dans huit pays. La durabilité est un aspect important de la façon dont nous faisons progresser notre entreprise et augmentons la valeur à long terme pour toutes nos parties prenantes.

Le programme de durabilité de la FPI est fondé sur quatre piliers représentant nos principales parties prenantes. Chaque pilier prévoit des initiatives précises pour 2022 :

Partenaires prospères

- Afin de soutenir nos locataires partenaires et de gérer les espaces résilients qui les aident à servir les autres, nous élaborerons un sondage uniforme à l'intention des locataires à l'échelle mondiale dans le but d'atteindre, au fil du temps, le quartile supérieur de l'indice de recommandation client (Net Promoter Score, « NPS ») des locataires.
- Nous établirons un calendrier triennal pour la réalisation d'examens de la qualité de l'air et du bien-être dans l'ensemble de nos immeubles contrôlés par les propriétaires, dans le cadre de notre engagement visant à offrir des immeubles de grande qualité qui favorisent le bien-être des patients et du personnel de la santé.

Société inclusive

- Nous offrirons une expérience de travail uniforme à l'échelle mondiale, dans le but d'atteindre, au fil du temps, le quartile supérieur du NPS.
- NorthWest étudiera la candidature d'au moins une femme ou une personne appartenant à une minorité visible pour chaque poste de direction ouvert et pour le plus grand nombre possible d'autres postes ouverts (en visant un objectif de 90 %), conformément à notre engagement général de former des équipes qui représentent les collectivités desservies.

Planète saine

- Au cours des 12 à 24 prochains mois, nous compléterons notre base de référence en matière d'émissions, nous poursuivrons notre engagement visant l'atteinte de la carboneutralité d'ici 2050 et nous fixerons une cible de réduction pour 2030 fondée sur des données scientifiques.
- Nous réaliserons des audits énergétiques pour l'ensemble des immeubles contrôlés par les propriétaires, ce qui nous aidera à mieux définir les mesures à prendre dans nos établissements.

Collectivités dynamiques

- Nous nous engageons à verser 5 millions de dollars pour soutenir la recherche sur les répercussions de la pandémie sur les systèmes de santé dans le monde.
- Nous lancerons un programme de bénévolat à l'intention des employés qui leur offrira deux jours de congés payés par année pour soutenir davantage les collectivités desservies.

Faits saillants trimestriels liés aux facteurs ESG

En juillet, la FPI a participé à l'étude du GRESB pour le portefeuille de NorthWest de même que le portefeuille de Vital Healthcare Properties Trust, pour lequel NorthWest fournit des services de gestion et qui constitue un sous-ensemble du portefeuille de NorthWest. Il s'agissait de la première fois que la FPI se soumettait à l'évaluation du GRESB, qui est le plus important organisme mondial d'étude comparative en durabilité pour le secteur immobilier. La FPI a été satisfaite des notes reçues pour chaque portefeuille, ce qui est considéré, dans les deux cas, comme de bons résultats pour une première évaluation. Les résultats aideront à définir les champs d'action de l'organisation pour favoriser la progression constante de ses objectifs de durabilité.

Au cours du trimestre, l'organisation a également mené sa première étude mondiale auprès de ses quelque 2 000 locataires. La FPI a travaillé avec une tierce entreprise possédant une vaste expérience dans ce type d'étude. Les résultats constitueront la base de référence pour les études comparatives futures, tout en fournissant des directives sur les champs d'action pour lesquels la FPI peut orienter ses efforts afin de maximiser la satisfaction des locataires, l'un des principaux objectifs du programme de durabilité de la FPI.

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE I – MODE DE PRÉSENTATION	7
AVERTISSEMENT CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS	7
DONNÉES RELATIVES AU MARCHÉ ET AU SECTEUR	8
ÉVALUATION DE LA PERFORMANCE	8
PRINCIPAUX INDUCTEURS DE PERFORMANCE	13
PARTIE II – SURVOL DE L'ENTREPRISE	14
SURVOL DE L'ENTREPRISE ET ORIENTATION STRATÉGIQUE	14
RELATION AVEC NWVP	15
PROFIL DU PORTEFEUILLE	15
IMMEUBLES DE PLACEMENT	20
ACTIVITÉS D'AMÉNAGEMENT	23
FRAIS DE LOCATION ET DÉPENSES D'INVESTISSEMENT	25
PARTIE III – RÉSULTATS D'EXPLOITATION	28
BÉNÉFICE NET (PERTE NETTE)	28
RÉSULTAT D'EXPLOITATION NET	39
FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION (« FPAE »)	45
FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION AJUSTÉS (« FPAEA »)	50
DISTRIBUTIONS	52
PERFORMANCE TRIMESTRIELLE	57
PARTIE IV – STRUCTURE DU CAPITAL ET LIQUIDITÉS	60
STRUCTURE DU CAPITAL	60
RATIOS ET CLAUSES RESTRICTIVES	65
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	66
GESTION DU CHANGE ET DES MONNAIES ÉTRANGÈRES	70
PARTIE V – TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES	71
PARTIE VI – MÉTHODES ET ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	72
PARTIE VII – RISQUES ET INCERTITUDES	72
PARTIE VIII – CONTRÔLES ET PROCÉDURES	73
PARTIE IX – VALEUR LIQUIDATIVE	73
RENSEIGNEMENTS SUR LA FIDUCIE	75

PARTIE I – MODE DE PRÉSENTATION

Le présent rapport de gestion de NorthWest Healthcare Properties Real Estate Investment Trust (la « **FPI NorthWest** », la « **FPI** » ou la « **fiducie** ») doit être lu en parallèle avec les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités de la FPI et les notes y afférentes pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, qui ont été établis conformément aux Normes internationales d'information financière (les « **IFRS** »). Tous les montants sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire. Les montants par part sont présentés en dollars canadiens et sont calculés au moyen de l'ensemble des parts de la FPI et des parts de société en commandite de catégorie B (telles qu'elles sont définies ci-après), à moins d'indication contraire.

Le présent rapport de gestion doit également être lu en parallèle avec la notice annuelle de la FPI datée du 31 mars 2022 (la « **notice annuelle** ») et la circulaire d'information de la direction de la FPI datée du 12 avril 2022 (la « **circulaire** »). L'information présentée dans le présent rapport de gestion est à jour en date du 15 novembre 2022, à moins d'indication contraire. D'autres informations concernant la FPI, notamment ses documents d'information continue dont les autorités de réglementation des valeurs mobilières exigent le dépôt sur le Système électronique de données, d'analyse et de recherche (« **SEDAR** »), peuvent être consultées par voie électronique sur le site Web www.sedar.com.

Dans l'ensemble du présent rapport de gestion, les termes suivants ont le sens qui leur est respectivement donné ci-dessous, sauf indication contraire. Les termes exprimés au singulier comprennent le pluriel, et vice versa :

- « **Débtures convertibles** » – a le sens précisé à la rubrique « **STRUCTURE DU CAPITAL – Débtures convertibles** » et comprennent les séries de débtures convertibles suivantes :
 - NWH.DB.G.;
 - NWH.DB.H.;
- « **Part de société en commandite de catégorie B** » ou « **parts échangeables** » – désigne une part de société en commandite de catégorie B de NWI Healthcare Properties LP (« **NWI LP** »), échangeable contre des parts de fiducie;
- « **Part spéciale comportant droit de vote** » désigne une part spéciale comportant droit de vote de la FPI rattachée à une part de société en commandite de catégorie B;
- « **Part de fiducie** » ou « **part de la FPI** » – désigne une part de fiducie de la FPI;
- « **Porteur de parts** » – désigne un porteur de parts de fiducie, et toute mention d'un porteur de parts dans le contexte de l'exercice de ses droits de vote à une assemblée des porteurs de parts comprend également le porteur de parts spéciales comportant droit de vote.

AVERTISSEMENT CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS

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

- l'intention de la FPI de verser des distributions stables et croissantes;
- la capacité de la FPI de réaliser ses stratégies de croissance;
- la capacité de la FPI de refinancer ses titres de créance qui arrivent à échéance;
- toute projection de la performance financière de la FPI pour les périodes indiquées aux présentes, notamment en ce qui a trait aux paramètres normalisés, annualisés, visés par contrat ou stabilisés;
- les occasions d'aménagement, y compris la date d'achèvement estimée, les coûts estimés liés au projet, les coûts estimés de parachèvement et le rendement attendu du projet;
- le traitement fiscal prévu des distributions de la FPI aux porteurs de parts;
- les attentes à l'égard de l'immobilier, du secteur de la santé et des tendances démographiques.

Les énoncés prospectifs sont fondés sur différentes estimations et différentes hypothèses qui, bien qu'elles soient jugées raisonnables par la direction de la FPI à la date du présent rapport de gestion, demeurent, par leur nature, soumises à des incertitudes et des éventualités d'ordre commercial, économique et concurrentiel d'importance. Les estimations, les opinions et les hypothèses de la FPI, lesquelles pourraient se révéler inexactes, comprennent diverses hypothèses qui sont énoncées dans les présentes, notamment i) le maintien du rendement dégagé récemment par les immeubles de la FPI, ii) la réalisation des occasions d'aménagement dans les délais et les budgets prévus, iii) le maintien des tendances démographiques et sectorielles, iv) la stabilité du niveau d'endettement futur, v) la capacité d'accéder à des capitaux d'emprunt et à des capitaux propres, vi) l'absence de modification des lois fiscales actuelles, vii) le maintien de la conjoncture économique et politique actuelle dans les pays où la FPI exerce des activités (y compris la constance des taux de change, la solidité des conditions immobilières locales, le maintien des taux d'intérêt à leurs niveaux actuels et l'atténuation ou la stabilité des répercussions de la COVID-19 sur les activités de la FPI), viii) les dépenses d'investissement anticipées, ix) les charges générales et administratives futures (y compris les synergies attendues à cet égard) ainsi que x) les contrats d'acquisition, de sortie et d'aménagement.

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

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

DONNÉES RELATIVES AU MARCHÉ ET AU SECTEUR

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

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

ÉVALUATION DE LA PERFORMANCE

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

- le bénéfice net (la perte nette);
- les flux de trésorerie liés à l'exploitation;
- les fonds provenant des activités d'exploitation (les « **FPAE** »);
- les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (les « **FPAEA** »);
- la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des baux (la « **DMPEB** »);
- le taux d'intérêt moyen pondéré;
- le taux d'occupation;
- les actifs sous gestion;
- la dette – déclaration de fiducie;
- la dette – compte tenu des débentures convertibles;
- le BAIIA ajusté;
- le résultat d'exploitation net (le « **REN** »);

- la valeur liquidative et la valeur liquidative par part;
- le REN des immeubles comparables en monnaie constante (le « **RENIC** »).

Explication des informations non financières utilisées dans le présent rapport de gestion

La « **DMPEB** » est une mesure de la durée moyenne (en années) jusqu'à l'échéance de chaque bail de la FPI, pondérée par la superficie locative brute (la « **SLB** ») à laquelle correspond chaque bail relativement au total de la SLB du portefeuille de la FPI. La DMPEB, mesure courante de la performance dans le secteur immobilier, sert à évaluer le risque d'inoccupation et la stabilité des flux de trésorerie futurs liés aux immeubles de la FPI.

Le « **taux d'intérêt moyen pondéré** » comprend les emprunts garantis à taux fixe, y compris la dette à taux variable couverte au moyen de swaps à taux fixe, mais ne prend pas en compte la dette classée comme étant détenue en vue de la vente et les emprunts garantis à taux variable. Ce calcul constitue une mesure utile permettant à la direction de comparer les variations des taux d'intérêt d'une période à l'autre et de comparer le taux moyen aux taux en vigueur sur le marché à une date donnée.

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

Les « **actifs sous gestion** » sont essentiels à l'analyse de l'évolution des bénéfices. Les actifs sous gestion sous-tendent essentiellement les revenus générés par les immeubles de placement et les honoraires de gestion. La croissance des actifs sous gestion est stimulée par les placements directs de la FPI et par les placements gérés pour le compte d'investisseurs tiers. Aux fins de présentation de l'information financière, la valeur des actifs sous gestion établie par la FPI correspond à la somme de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles en cours d'aménagement, des prêts, des actifs détenus aux termes de contrats de location-financement, des instruments financiers du marché de l'immobilier, des actifs détenus en vue de la vente et de la participation de tiers dans les éléments susmentionnés.

Explication de certaines mesures conformes aux IFRS et mesures financières supplémentaires utilisées dans le présent rapport de gestion

Le présent rapport de gestion contient les mesures financières supplémentaires décrites ci-dessous.

Le « **REN** » est un terme employé couramment dans le secteur immobilier. Tel qu'il est calculé par la FPI en fonction de ses états financiers conformes aux IFRS, le REN peut ne pas être comparable à des mesures portant des noms semblables présentées par d'autres émetteurs. La FPI est d'avis que le REN constitue une mesure additionnelle significative de la performance d'exploitation de ses actifs immobiliers, compte non tenu de l'aspect financement. Le REN correspond aux produits tirés des immeubles, après déduction des charges d'exploitation, et est identique au bénéfice net d'exploitation lié aux immeubles figurant dans les états financiers conformes aux IFRS de la FPI.

La « **dette – déclaration de fiducie** » constitue une mesure financière supplémentaire, laquelle correspond à la dette, telle qu'elle est définie dans la déclaration de fiducie de la FPI. Elle comprend la somme du solde du principal des emprunts hypothécaires, des conventions de prêt de titres, des facilités de marge, des emprunts à terme, de la ligne de crédit et de la contrepartie différée présentée dans les états financiers consolidés, et exclut les parts de société en commandite de catégorie B et les débentures convertibles de la FPI. La dette – déclaration de fiducie est utilisée pour mesurer un ratio fondé sur le total des actifs (parfois appelé la valeur comptable brute). La déclaration de fiducie de la FPI fournit une ligne directrice d'exploitation, qui fixe à 65 % le niveau d'endettement maximal relativement à la valeur comptable brute. La FPI évalue la dette – déclaration de fiducie chaque période de présentation de l'information financière pour s'assurer qu'elle respecte toujours les lignes directrices portant sur la dette énoncées dans la déclaration de fiducie de la FPI. Le sens donné à la dette et au ratio maximal d'endettement relativement

à la valeur comptable brute dans la déclaration de fiducie de la FPI peut différer de celui donné dans les déclarations de fiducie d'autres émetteurs et, par conséquent, ces mesures peuvent ne pas être comparables à celles présentées par d'autres émetteurs.

La « **dette – compte tenu des débentures convertibles** » constitue une mesure financière supplémentaire et correspond à la somme de la dette de la FPI, comme elle est définie dans la déclaration de fiducie de la FPI (dette – déclaration de fiducie, définie plus haut), augmentée du montant des débentures convertibles en circulation, présentée dans les états financiers consolidés. Le montant de la dette – compte tenu des débentures convertibles vise à évaluer le total du ratio d'endettement généralement présenté par d'autres émetteurs du secteur et constitue une mesure importante dans la gestion de la dette. La dette – compte tenu des débentures convertibles est également présentée à titre de ratio relativement au total des actifs ou à la valeur comptable brute. Le ratio est une mesure importante pour déterminer si la FPI a la capacité de contracter des emprunts supplémentaires afin de financer ses activités, ses obligations qui arrivent à échéance ou ses dépenses d'investissement, le cas échéant. La dette – compte tenu des débentures convertibles, ainsi que son ratio relativement à la valeur comptable brute, énoncés dans la déclaration de fiducie de la FPI, peuvent différer des mesures semblables utilisées par d'autres émetteurs et ne pas être comparables à celles-ci.

Explication des mesures financières non conformes IFRS et des ratios financiers non conformes aux IFRS utilisés dans le présent rapport de gestion

Le présent rapport de gestion contient les mesures financières non conformes aux IFRS et les ratios non conformes aux IFRS décrits ci-dessous. Ces mesures financières non conformes aux IFRS et ces ratios non conformes aux IFRS ne sont pas des mesures financières normalisées selon les Normes internationales d'information financière (« **IFRS** ») et pourraient ne pas être comparables à des mesures financières similaires présentées par d'autres sociétés cotées en Bourse.

Les « **FPAE** » et les « **FPAEA** » sont des mesures de la performance d'une fiducie de placement immobilier canadienne, et la FPI est d'avis que, bien qu'il s'agisse de mesures basées surtout sur le résultat, elles sont aussi pertinentes pour rendre compte de sa capacité à générer de la trésorerie et à en distribuer aux porteurs de parts. Les FPAE et les FPAEA ne doivent pas être considérés comme des substituts au bénéfice net (à la perte nette) ou aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation qui sont calculés conformément aux IFRS à titre d'indicateurs de performance de la FPI. La mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable aux FPAE et aux FPAEA est le bénéfice net (la perte nette). La méthode utilisée par la FPI pour calculer les FPAE et les FPAEA peut différer des méthodes utilisées par d'autres émetteurs et, par conséquent, ces mesures peuvent ne pas être comparables à celles présentées par d'autres émetteurs.

Les « **FPAE** » constituent une mesure financière non conforme aux IFRS définie comme étant le bénéfice net (calculé conformément aux IFRS), exclusion faite i) des ajustements de la juste valeur des immeubles de placement; ii) des profits (pertes) sur les ventes d'immeubles de placement; iii) des ajustements de la juste valeur et autres incidences des parts rachetables classées dans les passifs; iv) des ajustements liés à la réévaluation des passifs financiers; v) des coûts d'acquisition passés en charges à la suite des acquisitions d'immeuble comptabilisées comme des regroupements d'entreprises; vi) de la charge d'impôt différé; vii) des frais d'émission des débentures convertibles; viii) des résultats des activités abandonnées; ix) des frais de location internes; x) des coûts de transaction; xi) des profits et pertes de change latents; xii) de l'amortissement des contrats de location-financement; xiii) de l'amortissement des actifs au titre de droits d'utilisation, déduction faite des paiements à l'égard de baux dont la FPI est le preneur; et incluant xiv) l'avantage à l'égard des flux de trésorerie pour la FPI de certains honoraires du gestionnaire d'ANZ qui sont éliminés au moment de la consolidation, mais qui confèrent un avantage à la FPI au prorata des participations ne donnant pas le contrôle, et ce, après les ajustements effectués pour tenir compte des entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, des coentreprises et des participations ne donnant pas le contrôle, calculé de manière à ce que la présentation des FPAE soit comparable à celle des immeubles consolidés. De plus, à compter du trimestre clos le 30 septembre 2022, les FPAE sont ajustés pour tenir compte des pertes nettes subies relativement à un placement dans des titres non cotés et à certaines charges générales et administratives qui, dans chaque cas, de l'avis de la direction, ne rendent pas compte des résultats des principales activités récurrentes (collectivement, les « **autres ajustements des FPAE** »). La REALpac a établi une définition normalisée des FPAE dans un livre blanc

daté de janvier 2022 (les « **directives de la REALpac** »). La définition des FPAE qu'utilise la FPI diffère des directives de la REALpac dans la mesure où la FPI, dans son calcul des FPAE, a) ne tient pas compte de la réévaluation des passifs financiers, des frais d'émission des débentures convertibles et de tous les coûts de transaction, et b) effectue les autres ajustements des FPAE. Se reporter à la « PARTIE III – RÉSULTATS D'EXPLOITATION – FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION (« FPAE ») ».

Les « **FPAE par part** » constituent un ratio non conforme aux IFRS et sont définis comme étant les FPAE divisés par le nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de la période. Les « **FPAE par part après dilution** » constituent un ratio non conforme aux IFRS et sont définis comme étant les FPAE divisés par le nombre moyen pondéré après dilution de parts en circulation au cours de la période. Le nombre de parts après dilution tient compte des parts de fiducie différées dont les droits sont acquis, mais qui n'ont pas été émises, et de la conversion des débentures convertibles de la FPI qui auraient un effet dilutif au moment de la conversion au prix de conversion contractuel des porteurs. Les débentures convertibles ont un effet de dilution si le taux d'intérêt (déduction faite de l'impôt et des autres variations des produits ou des charges) par part pouvant être obtenu lors de la conversion est inférieur à la mesure de base par part.

Les « **FPAEA** » constituent une mesure financière non conforme aux IFRS définie comme étant les FPAE, auxquels certains ajustements sont apportés, notamment : i) l'amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la juste valeur de marché des emprunts hypothécaires repris; ii) l'amortissement des frais de financement différés liés aux transactions; iii) les écarts, le cas échéant, découlant de la comptabilisation des produits tirés des immeubles selon le mode linéaire, plutôt qu'en fonction des loyers contractuels; iv) les montants stabilisés liés aux incitatifs offerts aux locataires, aux frais de location et aux dépenses d'investissement de maintien; v) la charge de rémunération liée aux régimes incitatifs fondés sur des parts différées; vi) les frais liés au remboursement de la dette et vii) les ajustements nets au titre des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence, tels qu'ils sont établis par la FPI. La direction peut, à son gré, déterminer que les FPAEA doivent faire l'objet d'autres ajustements. La définition des FPAEA donnée par la direction a pour objectif de tenir compte d'un contexte commercial stabilisé. La définition des FPAEA qu'utilise la FPI diffère des directives de la REALpac dans la mesure où la FPI, dans son calcul des FPAE, n'effectue pas d'ajustement aux FPAEA à l'égard de l'amortissement des frais de financement. Se reporter à la « PARTIE III – RÉSULTATS D'EXPLOITATION – FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION (« FPAE ») ».

Les « **FPAEA par part** » constituent un ratio non conforme aux IFRS et sont définis comme étant les FPAEA divisés par le nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de la période. Les « **FPAEA par part après dilution** » constituent un ratio non conforme aux IFRS et sont définis comme étant les FPAEA divisés par le nombre moyen pondéré après dilution de parts en circulation au cours de la période, calculés selon la même méthode que les FPAE par part après dilution.

En janvier 2022, la REALpac a publié des modifications des livres blancs contenant ses recommandations pour le calcul des FPAE et des FPAEA. La FPI a passé en revue les livres blancs de la REALpac et a déterminé que ses définitions des FPAE et des FPAEA correspondaient pour l'essentiel aux lignes directrices des livres blancs, à quelques exceptions près, lesquelles sont énoncées à la PARTIE III – RÉSULTATS D'EXPLOITATION. Une analyse des FPAE et des FPAEA (y compris des rapprochements avec le bénéfice net) se trouve à la **PARTIE III – RÉSULTATS D'EXPLOITATION – FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION (« FPAE ») – FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION AJUSTÉS (« FPAEA »)**.

Le « **ratio de distribution des FPAEA** » constitue un ratio non conforme aux IFRS que la direction utilise pour évaluer la durabilité des paiements de distribution de la FPI. Le ratio est calculé en divisant les distributions en trésorerie déclarées par les FPAEA.

Le « **BAILA** » est une mesure financière non conforme aux IFRS définie comme étant le bénéfice (la perte) avant impôt, exclusion faite des charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts, des distributions sur les parts échangeables et des charges d'amortissement. Il s'agit d'une mesure qui permet d'évaluer la capacité de la FPI à s'acquitter de ses obligations, notamment celles liées au service de la dette, mais elle peut être affectée par des éléments non récurrents.

Le « **BAIIA ajusté** » est une mesure financière non conforme aux IFRS définie comme étant le BAIIA, exclusion faite des variations de la juste valeur liées aux immeubles de placement et aux instruments financiers calculées selon les IFRS, de la charge de rémunération liée au régime de parts différées (« RPD »), des profits et pertes de change, des profits et pertes liés à la sortie d'immeubles de placement, des ajustements au titre des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence, et d'autres éléments que la direction considère comme non liés à l'exploitation ou non récurrents. Le BAIIA ajusté est une mesure qui permet d'évaluer la capacité de la FPI à s'acquitter de ses obligations, notamment celles liées au service de la dette. Il y a lieu de se reporter à la **PARTIE IV – STRUCTURE DU CAPITAL ET LIQUIDITÉS – RATIOS ET CLAUSES RESTRICTIVES** pour obtenir un rapprochement du BAIIA et du BAIIA ajusté avec le bénéfice net (la perte nette) avant impôt.

Les « **immeubles de placement présentés selon une participation proportionnelle** » constituent une mesure financière non conforme aux IFRS définie comme étant le solde total des immeubles de placement de la FPI, ajusté sur une base consolidée proportionnellement selon le pourcentage de participation de la FPI. Une analyse des immeubles de placement présentés selon une participation proportionnelle (y compris un rapprochement avec les immeubles de placement consolidés) se trouve à la **PARTIE II – SURVOL DE L'ENTREPRISE – IMMEUBLES DE PLACEMENT**.

Les « **honoraires de gestion proportionnels** » constituent une mesure financière non conforme aux IFRS définie comme étant le total des honoraires de gestion que la FPI reçoit de tiers, ajusté sur une base consolidée proportionnellement selon le pourcentage de participation de la FPI. Une analyse des honoraires de gestion proportionnels (y compris un rapprochement avec les honoraires de gestion consolidés) se trouve à la **PARTIE III – RÉSULTATS D'EXPLOITATION – BÉNÉFICE NET**.

La « **couverture des intérêts** » constitue un ratio non conforme aux IFRS calculé en divisant le BAIIA ajusté par les charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts moins les frais de remboursement de la dette (les « **charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts ajustées** »). Le ratio de couverture des intérêts est utilisé pour déterminer la capacité de la FPI à respecter ses obligations au titre du versement des intérêts sur l'encours de sa dette. Il y a lieu de se reporter à la **PARTIE IV – STRUCTURE DU CAPITAL ET LIQUIDITÉS – RATIOS ET CLAUSES RESTRICTIVES**.

Les « **flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation attribuables aux porteurs de parts** » constituent une mesure financière non conforme aux IFRS définie comme étant les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation après la prise en compte des besoins au titre du fonds de roulement d'exploitation, et une mesure utile pour évaluer la capacité de la FPI à financer les distributions aux porteurs de parts. Une analyse des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation attribuables aux porteurs de parts (y compris un rapprochement avec les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation) se trouve à la **PARTIE III – RÉSULTATS D'EXPLOITATION – DISTRIBUTIONS**.

Les « **distributions** » constituent une mesure financière non conforme aux IFRS définie comme étant les distributions aux porteurs de parts et aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B selon la méthode de la comptabilité d'exercice. Les distributions sont payables à la clôture de la période au cours de laquelle elles sont déclarées par le conseil des fiduciaires et sont versées autour du 15^e jour du mois suivant. Une analyse des distributions (y compris un rapprochement avec les distributions aux porteurs de parts de la fiducie) se trouve à la **PARTIE III – RÉSULTATS D'EXPLOITATION – DISTRIBUTIONS**.

La « **valeur liquidative** » est une mesure financière non conforme aux IFRS définie comme étant le total des actifs, moins le total des passifs et la participation ne donnant pas le contrôle, après ajustement pour exclure la quote-part de la FPI des éléments suivants : le goodwill, le passif lié au RPD, le passif d'impôt différé, les instruments dérivés (à l'exception des instruments financiers liés à une participation dans des actifs immobiliers), le passif lié aux parts de société en commandite de catégorie B et après ajustement pour tenir compte de la hausse de la juste valeur de l'immobilisation corporelle du gestionnaire d'ANZ. La « **valeur liquidative par part** » est un ratio non conforme aux IFRS défini comme étant la valeur liquidative, divisée par le nombre de parts en circulation à la clôture de la période. La FPI considère que la valeur liquidative et la valeur liquidative par part sont des mesures significatives puisqu'elles donnent, de l'avis de la direction, une estimation de la valeur intrinsèque sous-jacente des parts de la FPI. Une analyse de la

valeur liquidative (y compris un rapprochement avec le total des actifs) se trouve à la **PARTIE IX – VALEUR LIQUIDATIVE**.

Le « **REN des immeubles comparables en monnaie constante** », parfois présenté comme le « **REN des immeubles comparables** » ou le « **RENIC** », constitue une mesure non conforme aux IFRS définie comme étant le REN des immeubles de placement qui appartenaient à la FPI pour une période complète au cours de l'exercice à l'étude et de l'exercice comparatif, auquel sont apportés certains ajustements, notamment : i) la comptabilisation des produits locatifs selon le mode linéaire; ii) l'amortissement des contrats de location simple; iii) les produits tirés des frais de résiliation de contrats de location; et iv) les transactions non récurrentes qui ne devraient pas se répéter, v) compte non tenu des immeubles détenus à des fins de réaménagement et vi) compte non tenu de l'incidence de la conversion des devises, en convertissant le RENIC libellé en monnaie étrangère de la période comparative aux taux de change moyens de la période à l'étude. La direction considère que le REN des immeubles comparables est une mesure opérationnelle clé qui permet de comprendre les variations du REN d'une période à l'autre découlant du taux d'occupation, des taux de location, des coûts d'exploitation et des taxes et impôts fonciers, compte non tenu des variations du REN qui peuvent être attribuables aux transactions et aux activités d'aménagement.

Une analyse du REN (y compris un rapprochement du RENIC avec le REN) se trouve à la **PARTIE III – RÉSULTATS D'EXPLOITATION – RÉSULTAT D'EXPLOITATION NET**.

PRINCIPAUX INDUCTEURS DE PERFORMANCE

Outre la surveillance et l'analyse de la performance des activités au moyen des mesures énumérées ci-dessus, la direction considère les éléments qui suivent comme les principaux inducteurs de performance financière actuelle et future :

- la capacité d'accéder à des capitaux propres à coût concurrentiel ou raisonnable;
- la capacité d'accéder à des emprunts, notamment des emprunts hypothécaires, des facilités de crédit et des emprunts à terme, dont les modalités sont avantageuses;
- la capacité d'acquérir de nouveaux immeubles d'une façon qui permet à la FPI d'accroître la valeur de son rendement tout en améliorant son portefeuille.

PARTIE II – SURVOL DE L'ENTREPRISE

SURVOL DE L'ENTREPRISE ET ORIENTATION STRATÉGIQUE

La FPI est une fiducie canadienne à capital variable constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario aux termes d'une déclaration de fiducie modifiée et mise à jour en date du 15 mai 2015 (la « **déclaration de fiducie** »). La FPI a mené à bien son premier appel public à l'épargne (le « **PAPE** ») le 25 mars 2010. Les parts de la FPI sont inscrites et négociées à la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») sous le symbole NWH.UN. Les débentures convertibles de la FPI sont inscrites et négociées à la TSX sous le symbole NWH.DB.G et NWH.DB.H.

Les objectifs stratégiques de la FPI sont les suivants :

- offrir des distributions durables et croissantes au moyen d'investissements concentrés dans le secteur immobilier des soins de santé à l'échelle mondiale;
- établir un portefeuille d'immeubles de soins de santé diversifié concentré en Australie et en Nouvelle-Zélande, au Brésil, en Amérique du Nord ainsi qu'en Europe;
- miser sur les occasions de croissance aussi bien au sein du portefeuille existant que par le truchement d'acquisitions relatives sur ses marchés cibles;
- accroître la valeur de ses actifs et maximiser la valeur à long terme de ses parts au moyen d'une gestion active et efficace.

Déclaration de fiducie

Les lignes directrices de la FPI en matière d'investissement sont présentées dans la déclaration de fiducie de la FPI, laquelle est déposée sur SEDAR. Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet de la déclaration de fiducie, il y a lieu de consulter la notice annuelle de la FPI, à la rubrique « Déclaration de fiducie ». Les principales lignes directrices en matière d'investissement et politiques opérationnelles présentées dans la déclaration de fiducie comprennent notamment ce qui suit :

Lignes directrices en matière d'investissement (sommaire) :

1. La FPI peut seulement investir, de façon directe ou indirecte, dans des participations visant des biens immobiliers productifs de revenus et des actifs accessoires qui sont nécessaires à leur exploitation.
2. Il est énoncé que la FPI peut investir jusqu'à 25 % de la valeur comptable brute de la FPI dans des placements non conformes à une ligne directrice spécifique, ou plus, de la FPI en matière d'investissement présentée dans la déclaration de fiducie.
3. La FPI ne peut pas détenir de placements ni prendre des mesures qui feraient en sorte que la FPI ne serait pas admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement ou fiducie d'investissement à participation unitaire en vertu de la Loi de l'impôt ou que les parts ne seraient pas admissibles en tant que placements admissibles pour des régimes exonérés.

Politiques d'exploitation (sommaire) :

1. La FPI ne contractera ni ne prendra en charge des dettes, telles qu'elles sont définies, si, après avoir contracté ou pris en charge ces dettes, son niveau d'endettement total est supérieur à 65 % de la valeur comptable brute.
2. Les filiales de la FPI peuvent prendre part à la construction ou à l'aménagement de biens immobiliers, pourvu que ceux-ci respectent les lignes directrices en matière d'investissement et les politiques d'exploitation de la FPI.
3. La FPI ne doit pas garantir une dette d'un tiers à l'extérieur de sa structure existante et de la structure de ses coentrepreneurs éventuels, sauf dans certaines conditions précises et dans le respect de certains critères préétablis.

Au 30 septembre 2022, la FPI observait l'ensemble des lignes directrices en matière d'investissement et des politiques d'exploitation stipulées dans la déclaration de fiducie.

RELATION AVEC NWVP

Au 30 septembre 2022, NorthWest Value Partners Inc. et les membres du même groupe (« **NWVP** ») détenaient indirectement environ 9,9 % de la FPI (environ 9,0 % après dilution, en supposant la conversion des débentures convertibles de la FPI et le rachat de ses parts de fiducie différées) au moyen d'une combinaison de parts de fiducie de la FPI et de parts de société en commandite de catégorie B. Constituée en 1994 et établie à Toronto, NWVP compte parmi les plus importantes sociétés immobilières canadiennes appartenant à des intérêts privés. Ses activités englobent la propriété et la gestion d'immeubles, principalement dans le secteur des soins de santé, au Canada et à l'étranger. Le décideur de NWVP agit à titre de chef de la direction et de président du conseil de la FPI.

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Sommaire

La FPI offre aux investisseurs l'accès à un portefeuille d'immeubles de soins de santé de grande qualité qui est composé de participations dans un portefeuille diversifié de 233 immeubles productifs de revenus et d'une superficie locative brute de 18,6 millions de pieds carrés réparti dans les principaux marchés du Canada, du Brésil, de l'Europe, de l'Australie et de la Nouvelle-Zélande.

Amériques : La plateforme de la FPI dans les Amériques comprend ce qui suit :

- i. Immeubles de bureaux médicaux et d'installations de soins de santé comprenant des immeubles d'excellente qualité visés par des baux partout au Canada et aux États-Unis. Les immeubles de bureaux médicaux canadiens génèrent des flux de trésorerie stables soutenus par le système de soins de santé canadien subventionné par l'État. En plus des immeubles de bureaux médicaux, les immeubles américains comprennent des hôpitaux dont les baux à long terme à loyer hypernet indexé sur l'inflation assurent une croissance interne constante (le « portefeuille américain »);
- ii. Actifs d'infrastructure de soins de santé fondamentaux de qualité institutionnelle situés dans des marchés stratégiques du Brésil, dont São Paulo, Brasília et Rio de Janeiro, qui génèrent des flux de trésorerie stables et dont les baux à long terme à loyer hypernet indexé sur l'inflation assurent une croissance interne constante.

Europe : Les investissements de la FPI en Europe sont constitués :

- i. d'une participation de 30 % dans une coentreprise (la « coentreprise européenne ») avec un partenaire institutionnel comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence aux termes des IFRS et qui possède des investissements de démarrage dans des hôpitaux et centres de rééducation situés dans les principaux marchés;
- ii. d'une participation directe dans des immeubles de bureaux médicaux de grande qualité situés dans les principaux marchés, notamment Berlin et Francfort, en Allemagne, les Pays-Bas, ainsi que le Royaume-Uni.

Ces actifs sont soutenus par une équipe entièrement intégrée en matière de gestion d'immeubles et de gestion d'actifs qui assure l'exploitation du portefeuille et le repérage des occasions d'affaires de façon efficace.

Australie/Nouvelle-Zélande : La FPI a une exposition directe à un portefeuille d'hôpitaux, de centres médicaux, d'actifs du secteur des sciences de la vie et de résidences pour personnes âgées par l'entremise :

- i. d'une participation d'environ 28,2 % dans Vital Healthcare Properties Trust (la « fiducie Vital »), un fonds d'investissement inscrit à la cote de la bourse de la Nouvelle-Zélande (la « NZX ») que la FPI consolide aux fins de la présentation de l'information financière;
- ii. d'une participation de 30 % dans des coentreprises avec un investisseur institutionnel comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence conformément aux IFRS (certains investissements étant comptabilisés selon la méthode de la consolidation proportionnelle).

Le portefeuille australasien génère des flux de trésorerie stables et croissants provenant d'hôpitaux de grande qualité et d'exploitants dans le domaine de la santé qui ont souscrit des baux à long terme indexés sur l'inflation.

Gestionnaire d'actifs mondiaux

Le gestionnaire d'actifs mondiaux de la FPI est une équipe entièrement intégrée de professionnels aguerris en matière de placements, d'aménagement, de gestion d'actifs et d'exploitation immobilière qui occupe des bureaux au Canada, au Brésil, en Europe, en Australie et en Nouvelle-Zélande. Le gestionnaire d'actifs mondiaux perçoit des honoraires à l'égard d'actifs sous gestion appartenant à des tiers d'une valeur de 5,8 milliards de dollars (5,5 milliards de dollars au 31 décembre 2021) et a la taille nécessaire pour soutenir des engagements supplémentaires au titre de dépenses d'investissement de plus de 4,3 milliards de dollars.

Le tableau qui suit présente un sommaire des fonds sous gestion de la FPI au 30 septembre 2022 :

FONDS SOUS GESTION ET ENGAGEMENTS AU TITRE DE DÉPENSES D'INVESTISSEMENT						
En milliards de dollars canadiens	Total des engagements	Capital déployé	Capital attribué	Capacité disponible	Participation de la FPI	Durée
Coentreprise australienne des principaux hôpitaux	3,3	2,4	0,8	0,1	30 %	Perpétuité
Deuxième coentreprise australienne des principaux hôpitaux	2,1	—	—	2,1	30 %	Perpétuité
Fiducie Vital	2,8	2,8	—	Ouverte	28 %	Perpétuité
Coentreprise européenne	2,7	0,6	—	2,1	30 %	12 ans
Total	10,9	5,8	0,8	4,3		

Le tableau qui suit présente sommairement les actifs de la FPI par région au 30 septembre 2022 :

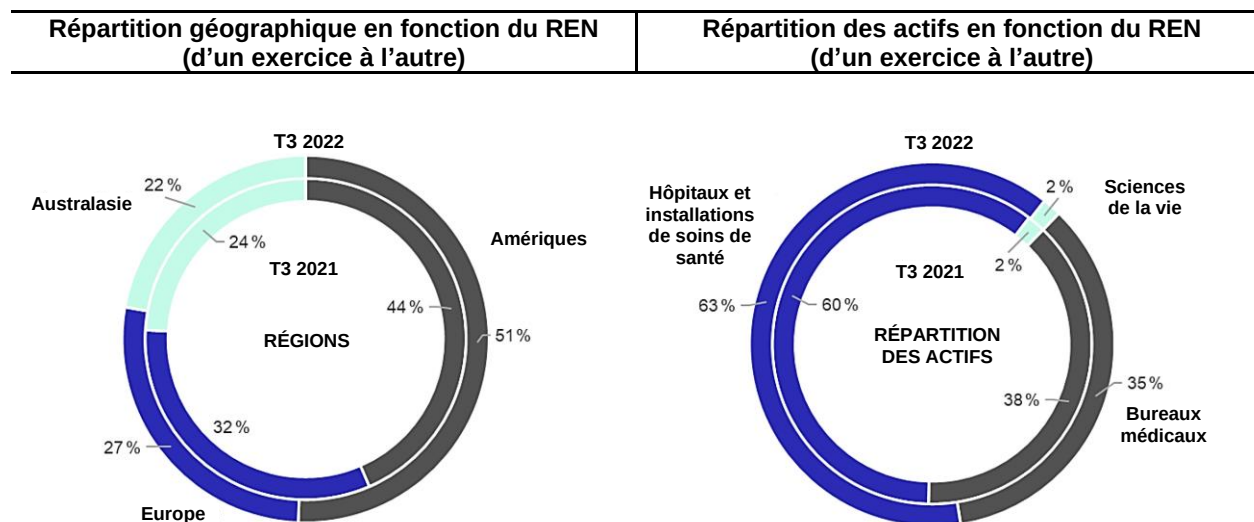
SOMMAIRE DES ACTIFS				
	Amériques	Europe ¹⁾	Australasie ^{2),3)}	Total consolidé ⁴⁾
Nombre d'immeubles	90	69	74	233
	Bureaux médicaux – 68 %	Bureaux médicaux – 52 %	Bureaux médicaux – 20 %	Bureaux médicaux – 48 %
	Hôpitaux et installations de soins de santé – 30 %	Hôpitaux et installations de soins de santé – 46 %	Hôpitaux et installations de soins de santé – 77 %	Hôpitaux et installations de soins de santé – 50 %
	Sciences de la vie – 2 %	Sciences de la vie – 2 %	Sciences de la vie – 3 %	Sciences de la vie – 2 %
Superficie locative brute (« SLB ») (en millions de pi ²)	6,7	5,4	6,5	18,6
Total des actifs (en millions de dollars CA)	2 868 \$	1 728 \$	3 560 \$	8 282 \$
Occupation	93 %	97 %	99 %	97 %
DMPEB (en années)	9,6	15,9	16,7	14,0
Âge moyen du bâtiment (en années)	25	24	16	22
Taux de capitalisation implicite moyen pondéré	6,1 %	4,6 %	4,6 %	5,2 %

Notes

- 1) En fonction d'une participation de 100 % dans les actifs détenus aux termes d'une convention visant l'établissement d'une coentreprise (la « coentreprise »). La FPI détient une participation de 33,57 % et de 30 %, respectivement, dans ces portefeuilles de coentreprises.
- 2) En fonction d'une participation de 100 %. La FPI détient une participation d'environ 28,2 % dans la fiducie Vital (Australasie) et consolide sa participation dans la fiducie Vital.
- 3) Les actifs en Australie (Australasie) sont présentés en fonction d'une participation de 100 % pour ce qui est des actifs détenus aux termes d'une convention visant l'établissement d'une coentreprise (la « coentreprise »). La FPI détient une participation de 30 % dans ces portefeuilles liés à des coentreprises et cette participation comprend une participation dans le portefeuille de HSO.
- 4) Le total consolidé comprend les actifs du groupe et du gestionnaire d'actifs.

Diversification des actifs

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



Notes

- 1) D'après le REN réel pour le troisième trimestre de 2022 et le troisième trimestre de 2021.
- 2) La fiducie Vital (Australasie) est présentée selon une participation proportionnelle. La FPI détient une participation d'environ 28,2 % dans la fiducie Vital, participation qu'elle consolide.
- 3) La coentreprise européenne et les coentreprises australiennes sont présentées selon une participation proportionnelle. La FPI détient des participations de 30 % et de 33,57 %, respectivement, dans les portefeuilles des coentreprises.
- 4) La répartition des actifs de l'exercice précédent a été retraitée pour rendre compte du classement des immeubles selon les critères ESG.

Les **immeubles de bureaux médicaux** (« IBM ») sont semblables aux immeubles de bureaux commerciaux, regroupent généralement plusieurs locataires et sont essentiellement loués à des fournisseurs de soins de santé répondant à des besoins essentiels.

Les **hôpitaux et autres installations de soins de santé** sont habituellement loués à des locataires uniques ou à un exploitant d'hôpitaux aux termes de baux à long terme à loyer hypernet indexés en fonction de l'inflation, dans le cadre desquels la FPI n'est exposée à aucun risque important associé aux charges d'exploitation liées aux immeubles ou aux dépenses d'investissement.

Les **sciences de la vie** représentent une catégorie émergente d'actifs qui sont principalement loués à des utilisateurs du secteur des sciences de la vie qui font surtout de la recherche et du développement, dans le cadre de contrats de location à long terme.

Composition des locataires

Le tableau qui suit présente sommairement les 10 locataires les plus importants de la FPI, en pourcentage des revenus sur une base proportionnelle pour le trimestre clos le 30 septembre 2022 :

10 LOCATAIRES LES PLUS IMPORTANTS DE LA FPI EN POURCENTAGE DU LOYER				
	Locataire	Pays	%	Nombre d'emplacements
1	Rede D'Or	Brésil	9,0 %	7
2	Nuffield Health ¹⁾	Europe	4,7 %	6
3	Healthscope Limited ¹⁾	Australasie	4,4 %	12
4	BMI Healthcare ¹⁾	Europe	2,3 %	6
5	Epworth Foundation ¹⁾	Australasie	2,1 %	11
6	Aurora Healthcare ¹⁾	Australasie	1,5 %	12
7	Spire Healthcare Limited ¹⁾	Europe	1,1 %	1
8	CISSS/CIUSSS	Canada	1,1 %	5
9	Healthe Care Surgical Pty Ltd ¹⁾	Australasie	1,1 %	4
10	Rush University Medical Center	États-Unis	0,9 %	1
			28,2 %	65

Notes

1) L'Australie et l'Europe sont présentées en fonction d'une participation proportionnelle dans les actifs détenus aux termes de conventions visant l'établissement d'une coentreprise (la « coentreprise »). La FPI détient une participation de 30 % dans les coentreprises en Australie et en Europe, qui sont présentées selon une participation proportionnelle. La FPI détient une participation d'environ 28,2 % dans la fiducie Vital, participation qu'elle consolide.

Voici une description plus détaillée des cinq locataires les plus importants de la FPI :

Rede D'Or est le plus grand réseau intégré de soins de santé du Brésil. La société exploite 69 hôpitaux et 53 cliniques externes spécialisées en oncologie en plus de gérer 3 hôpitaux, totalisant plus de 11 000 lits d'hospitalisation — soit 153 lits par hôpital en moyenne. Forte de plus d'une quarantaine d'années d'expérience dans le secteur des soins de santé, la société est bien établie à plusieurs égards et mène ses activités d'exploitation dans les 12 États où elle est stratégiquement investie. La plupart de ses hôpitaux sont situés dans les états de Rio de Janeiro, de São Paulo, du district fédéral, de Pernambuco et de Bahia. Depuis 2004, la société a augmenté significativement ses activités grâce à une série de partenariats et d'acquisitions stratégiques. Rede D'or a été évaluée à 112,5 milliards de réais (22 milliards de dollars) lors d'un premier appel public à l'épargne dont le prix a été fixé le 8 décembre 2020, ce qui la place parmi les 10 plus grandes entreprises du Brésil sur le plan de la capitalisation boursière à cette date .

Nuffield Health est le deuxième locataire d'importance de six immeubles détenus directement par la FPI, ce qui représente 4,7 % au total de la quote-part des produits de la FPI. Nuffield Health, le plus important fournisseur de soins de santé sans but lucratif du Royaume-Uni, est un organisme de bienfaisance enregistré au Royaume-Uni dont l'activité principale est l'exploitation de 37 hôpitaux et de 113 centres médicaux, centres de conditionnement physique et centres de bien-être en entreprise.

La stratégie du groupe consiste à tirer parti des synergies entre les services offerts dans les hôpitaux privés et les services plus étendus offerts dans les centres de conditionnement physique et de bien-être. Nuffield a acquis une grande renommée dans le secteur des soins de santé privés, principalement en accueillant les clients du réseau public de soins de santé (« NHS ») selon leur choix.

Nuffield a continué d'investir massivement dans le développement et l'amélioration de la capacité de ses hôpitaux existants et affiche une situation financière solide pour ce qui est de la rentabilité et de la croissance.

Parmi les principaux exploitants du Royaume-Uni, Nuffield se situe au deuxième rang en ce qui a trait à l'effectif par hôpital (432) et aux produits en fonction du nombre de lits (environ 554 000 livres sterling).

Healthscope Limited (« HSO ») figure actuellement comme le troisième locataire d'importance et occupe 12 immeubles (le « portefeuille de HSO »), ce qui représente 4,4 % au total de la quote-part des produits de la FPI, compte tenu de la participation de 30 % de la FPI au titre de ces immeubles. Établie en 1985, HSO est le deuxième plus important exploitant d'hôpitaux et fournisseur de soins de santé privé en Australie, détenant un réseau de 41 hôpitaux privés dans l'ensemble des États et territoires de l'Australie. Spécialisés en services de soins médicaux et de chirurgie, de santé mentale, de rééducation et de maternité, ses hôpitaux sont concentrés dans de grands centres métropolitains, englobant 28 centres de soins de courte durée, sept hôpitaux psychiatriques et six centres de rééducation. En 2019, Brookfield Asset Management, située au Canada, a acquis Healthscope pour un montant de 4,4 milliards de dollars (anciennement cotée à l'ASX) pour ensuite réaliser une scission partielle et vendre 22 biens immobiliers liés à 22 de ses hôpitaux compris dans deux portefeuilles, dont l'un a été acquis par NorthWest Healthcare par l'entremise de son fond Galaxy JV et de GIC.

BMI Healthcare est le principal fournisseur indépendant de soins de santé privés au Royaume-Uni. Il a été fondé en 1970 et exécute certaines des procédures les plus complexes sur le marché privé des soins de courte durée. En 2021, Circle s'est vu décerner le « Prix du groupe hospitalier de l'année » et a été classé parmi les 25 meilleurs employeurs.

En 2020, 43 % des produits de BMI ont été générés par le NHS, alors que les remboursements au titre de l'assurance médicale privée et la facturation au patient ont représenté respectivement 41 % et 13 %. Habituellement, la proportion du NHS se rapproche de 25 %; toutefois, Circle/BMI a soutenu le NHS tout au long de la pandémie de COVID-19 par l'intermédiaire du contrat de réservation par blocs du NHS et d'autres initiatives plus informelles. BMI a été acquis par Circle Health au début de 2020 qui s'est engagée à investir des millions de livres dans les installations, la technologie et l'effectif de BMI dans le cadre de l'acquisition.

Circle a fait part de son intention de poursuivre le programme de dépenses d'investissement de 250 millions de livres sterling de BMI qui a débuté après la restructuration du capital de BMI en décembre 2018.

Au troisième trimestre de 2021, Circle a été acquis par Centene (NYSE : CNC), un des principaux exploitants de soins de santé aux États-Unis, ce qui renforce davantage sa position.

Epworth Foundation est à l'heure actuelle le cinquième plus important locataire de la FPI. Il occupe 8 immeubles dans l'ensemble du portefeuille des fiducies en coentreprises Vital et Galaxy, représentant au total 2,1 % des produits proportionnels de la FPI, ce qui tient compte de la participation de la FPI d'environ 28,2 % à l'égard de ces immeubles. Epworth Foundation a été mise sur pied en 1982 pour recueillir des fonds afin que les patients de Epworth Healthcare aient accès aux meilleurs soins. Epworth Healthcare est le principal groupe de soins de santé privé sans but lucratif de Victoria et compte plus de 7 100 employés, y compris des infirmières, des médecins, des professionnels du domaine de la santé et des services de soutien, répartis dans neuf hôpitaux et plusieurs centres spécialisés situés dans la région métropolitaine de Melbourne. Epworth Foundation investit massivement dans les plus récentes technologies et l'innovation, de même que dans les installations de formation en soins infirmiers, ce qui contribue à l'embauche de médecins et d'employés de talent.

IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au 30 septembre 2022, la juste valeur estimative des immeubles de placement s'élevait à 5,7 milliards de dollars (6,3 milliards de dollars au 31 décembre 2021) à un taux de capitalisation moyen pondéré implicite de 5,2 % (5,2 % au 31 décembre 2021).

IMMEUBLES DE PLACEMENT					
En milliers de dollars canadiens					
Trimestre clos le 30 septembre 2022					
Immeubles productifs de revenus					
	Amériques	Europe	Fiducie Vital	Australie	Total
Solde d'ouverture	1 959 073 \$	643 992 \$	2 394 854 \$	172 850 \$	5 170 769 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	—	—	3 940	—	3 940
Actif au titre du droit d'utilisation	(6)	—	—	—	(6)
Sorties d'immeubles de placement	(5 500)	—	—	—	(5 500)
Entrées d'immeubles de placement	3 439	2 104	2 179	84	7 806
Augmentation (diminution) des loyers comptabilisés selon le mode linéaire	901	—	—	369	1 270
Transferts depuis (vers) les immeubles en cours d'aménagement	—	—	11 181	—	11 181
Transferts depuis (vers) les actifs détenus en vue de la vente	—	—	—	—	—
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	(18 363)	(1 801)	2 805	410	(16 949)
Écarts de change	17 715	(520)	(20 715)	(198)	(3 718)
Solde de clôture	1 957 259 \$	643 775 \$	2 394 244 \$	173 515 \$	5 168 793 \$
Immeubles en cours d'aménagement					
	Amériques	Europe	Fiducie Vital	Australie	Total
Solde d'ouverture	42 814 \$	27 263 \$	286 171 \$	— \$	356 248 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	—	—	105 566	—	105 566
Actif au titre du droit d'utilisation	—	—	—	—	—
Entrées d'immeubles de placement	5 826	1 092	40 767	—	47 685
Transferts depuis (vers) les immeubles productifs de revenus	—	—	(11 181)	—	(11 181)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	(1 395)	(1 090)	4 691	—	2 206
Écarts de change	161	(24)	(6 008)	—	(5 871)
Solde de clôture	47 406 \$	27 241 \$	420 006 \$	— \$	494 653 \$
Total					
	Amériques	Europe	Fiducie Vital	Australie	Total
Solde d'ouverture	2 001 887 \$	671 255 \$	2 681 025 \$	172 850 \$	5 527 017 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	—	—	109 506	—	109 506
Actif au titre du droit d'utilisation	(6)	—	—	—	(6)
Sorties d'immeubles de placement	(5 500)	—	—	—	(5 500)
Entrées d'immeubles de placement	9 265	3 196	42 946	84	55 491
Augmentation des loyers comptabilisés selon le mode linéaire	901	—	—	369	1 270
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	(19 758)	(2 891)	7 496	410	(14 743)
Écarts de change	17 876	(544)	(26 723)	(198)	(9 589)
Solde de clôture	2 004 665 \$	671 016 \$	2 814 250 \$	173 515 \$	5 663 446 \$

IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers de dollars canadiens

Période de neuf mois close le 30 septembre 2022

	Immeubles de revenus				
	Amériques	Europe	Fiducie Vital	Australie	Total
Solde d'ouverture	1 844 641 \$	1 658 124 \$	2 308 630 \$	172 873 \$	5 984 268 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	785 644	12 069	103 039	—	900 752
Actif au titre du droit d'utilisation	155	—	—	—	155
Sorties d'immeubles de placement	(5 500)	—	—	—	(5 500)
Entrées d'immeubles de placement	12 098	4 770	7 741	603	25 212
Augmentation (diminution) des loyers comptabilisés selon le mode linéaire	1 506	—	—	1 317	2 823
Transferts depuis (vers) les immeubles en cours d'aménagement	—	—	32 647	—	32 647
Transferts depuis (vers) les actifs détenus en vue de la vente	(775 931)	(927 834)	—	—	(1 703 765)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	660	29 510	84 002	5 390	119 562
Écarts de change	93 986	(132 864)	(141 815)	(6 668)	(187 361)
Solde de clôture	1 957 259 \$	643 775 \$	2 394 244 \$	173 515 \$	5 168 793 \$
	Immeubles en cours d'aménagement				
	Amériques	Europe	Fiducie Vital	Australie	Total
Solde d'ouverture	36 880 \$	29 144 \$	244 013 \$	— \$	310 037 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	—	—	142 940	—	142 940
Actif au titre du droit d'utilisation	—	—	—	—	—
Sorties d'immeubles de placement	—	—	(919)	—	(919)
Entrées d'immeubles de placement	11 760	2 805	76 900	—	91 465
Transferts depuis (vers) les immeubles productifs de revenus	—	—	(32 647)	—	(32 647)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	(1 395)	(2 804)	3 061	—	(1 138)
Écarts de change	161	(1 904)	(13 342)	—	(15 085)
Solde de clôture	47 406 \$	27 241 \$	420 006 \$	— \$	494 653 \$
	Total				
	Amériques	Europe	Fiducie Vital	Australie	Total
Solde d'ouverture	1 881 521 \$	1 687 268 \$	2 552 643 \$	172 873 \$	6 294 305 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	785 644	12 069	245 979	—	1 043 692
Actif au titre du droit d'utilisation	155	—	—	—	155
Sorties d'immeubles de placement	(5 500)	—	(919)	—	(6 419)
Entrées d'immeubles de placement	23 858	7 575	84 641	603	116 677
Augmentation des loyers comptabilisés selon le mode linéaire	1 506	—	—	1 317	2 823
Transferts depuis (vers) les actifs détenus en vue de la vente	(775 931)	(927 834)	—	—	(1 703 765)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	(735)	26 706	87 063	5 390	118 424
Écarts de change	94 147	(134 768)	(155 157)	(6 668)	(202 446)
Solde de clôture	2 004 665 \$	671 016 \$	2 814 250 \$	173 515 \$	5 663 446 \$

Immeubles de placement présentés selon une participation proportionnelle¹⁾

En milliers de dollars canadiens

30 septembre 2022

Total des immeubles de placement comptabilisés	5 663 446
Quote-part des participations dans la coentreprise ²⁾	797 497
Participation proportionnelle ne donnant pas le contrôle dans les immeubles de placement	(2 036 432)
Total des immeubles de placement présentés selon une participation proportionnelle	4 424 511

Notes1) Se reporter à la rubrique « **Évaluation de la performance** » du présent rapport de gestion.

2) Correspond à la quote-part des participations détenues conjointement parmi lesquelles les participations de la FPI sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. La coentreprise englobe les immeubles qui sont comptabilisés selon une participation proportionnelle et selon la méthode de la mise en équivalence.

Se reporter à la rubrique « **FRAIS DE LOCATION ET DÉPENSES D'INVESTISSEMENT** » pour plus de précisions sur les entrées d'immeubles de placement.

Acquisitions de 2022

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la FPI a réalisé les acquisitions d'immeubles de placement suivantes, y compris les participations dans les immeubles de placement acquises dans le cadre de coentreprises avec des tiers :

ACQUISITIONS

Région	Trimestre de l'acquisition	Participation	SLB	Coûts d'acquisition (en millions) ¹⁾
Australasie	T1	27 %	35 888	52,7 \$
Europe	T1	100 %	59 151	10,9 \$
Europe ²⁾	T1	30 %	404 454	18,4 \$
Amériques ³⁾	T2	100 %	1 245 657	785,7 \$
Europe ²⁾	T2	30 %	43 090	25,3 \$
Australasie	T3	27 %	73 486	30,9 \$
Total			1 861 726	923,9 \$

1) Les coûts d'acquisition comprennent le prix d'achat des immeubles et les coûts de transaction connexes.

2) Correspond à 100 % de la SLB liée aux immeubles détenus par l'entremise de coentreprises, mais gérés par la FPI, alors que les coûts d'acquisition correspondent à la quote-part revenant à la FPI de la valeur brute des immeubles.

3) Au cours du deuxième trimestre de 2022, la FPI a conclu l'acquisition du portefeuille américain.

Sorties de 2022

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la FPI a réalisé les sorties d'immeubles de placement suivantes, y compris les participations dans des immeubles cédées à des coentreprises avec partenaires institutionnels qui sont des tiers :

SORTIES

Région	Trimestre	Produit tiré de la sortie (en millions)	Dette propre à l'immeuble (en millions)
Australasie	T1	0,9 \$	— \$
Canada	T3	5,5 \$	— \$
Total		6,4 \$	— \$

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2022, la FPI a activement commercialisé le portefeuille américain et le portefeuille du Royaume-Uni auprès de parties intéressées à former un partenariat. Les portefeuilles devraient être vendus à un partenariat au cours de l'exercice suivant dans le cadre duquel la FPI prévoit conserver une participation ne donnant pas le contrôle dans les immeubles et les emprunts hypothécaires. Par conséquent, la FPI a classé le portefeuille américain et le portefeuille du Royaume-Uni, dont la juste valeur s'élève à 830,2 millions de dollars et à – millions de dollars, respectivement, dans les actifs détenus en vue de la vente. Les passifs associés aux immeubles de placement du portefeuille américain au 30 septembre 2022 de 462,6 millions de dollars ont été simultanément classés dans les passifs détenus en vue de la vente. La FPI utilisera le produit généré par la vente du portefeuille américain et du portefeuille au Royaume-Uni afin de rembourser partiellement les facilités de crédit de groupe totalisant 631,0 millions de dollars dont la durée restante est de moins de 12 mois.

Évaluation des immeubles de placement

La juste valeur estimative des immeubles de placement au 30 septembre 2022 a été établie au moyen de modèles d'évaluation internes faisant intervenir des données de marché disponibles ou d'évaluations exécutées par des évaluateurs tiers indépendants. Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, des immeubles de placement d'une juste valeur globale estimée respectivement à 0,1 milliard de dollars et à 4,4 milliards de dollars, soit environ 78,1 % du portefeuille (0,7 milliard de dollars et 2,5 milliards de dollars, respectivement, soit 56,1 %, pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021), ont été évalués par des évaluateurs externes indépendants. Au 31 décembre 2021, une valeur estimative totale de 6,1 milliards de dollars, représentant environ 96,2 % du portefeuille, avait été évaluée par des évaluateurs externes indépendants.

Au 30 septembre 2022, le taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille consolidé est demeuré stable pour s'établir à 5,2 %, contre 5,2 % au 31 décembre 2021.

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, la FPI a comptabilisé respectivement une perte liée à la juste valeur sur les immeubles productifs de revenus de 14,7 millions de dollars et un profit lié à la juste valeur de 118,4 millions de dollars. La perte liée à la juste valeur pour le trimestre clos le 30 septembre 2022 est attribuable surtout au portefeuille du Brésil en raison d'une variation négative de l'indexation au titre de l'IPCA au cours de la période et d'une modification des paramètres d'évaluation dans le portefeuille canadien et le portefeuille européen, contrebalancées en partie par l'augmentation des loyers et à la récupération, à même les loyers, des travaux d'aménagement pour la fiducie Vital. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, le profit lié à la juste valeur est attribuable surtout à l'augmentation des loyers et à la récupération, à même les loyers, des travaux d'aménagement pour la fiducie Vital, à la révision des loyers en Europe et à l'augmentation des loyers dans le portefeuille du Brésil en raison d'une variation positive de l'indexation au titre de l'IPCA, le tout ayant été compensé en partie par une modification des paramètres d'évaluation dans le portefeuille canadien et les coûts de transaction engagés au titre des acquisitions réalisées au sein du portefeuille américain.

ACTIVITÉS D'AMÉNAGEMENT

La FPI aménage de nouveaux immeubles et réinvestit le capital dans ses immeubles existants par l'intermédiaire d'agrandissements et de rénovations, de manière à créer de la valeur pour ses locataires et ses porteurs de parts. Elle prévoit d'ailleurs faire de ses activités d'aménagement un levier de croissance de plus en plus important au fil du temps, pour aider ses locataires à satisfaire aux besoins grandissants en matière de soins de santé des populations qu'ils servent. La satisfaction de ces besoins dépend en grande partie de l'aboutissement des projets d'aménagement qui sont envisagés à l'heure actuelle. Le premier facteur qui détermine l'achèvement d'un projet est la réalisation des plans de construction conformément au budget et à l'échéancier prévus.

La FPI met en œuvre les projets d'aménagement suivants qui en sont à divers stades d'avancement allant de la planification aux travaux sur le chantier :

PRINCIPALES ACTIVITÉS D'AMÉNAGEMENT PAR RÉGION						
En milliers de dollars canadiens, sauf les pourcentages						
	Nombre de projets	Date d'achèvement estimative	Coûts estimatifs liés au projet	Coûts estimatifs de parachèvement	% Préloué	Rendement attendu du projet
Australasie	14	T4 2022 à T2 2024	374 053	257 486	94 %	5,3 %
Europe	1	T1 2023	9 072	2 207	68 %	4,9 %
Amériques	4	T4 2022 à T3 2023	73 526	48 592	89 %	8,0 %
	<u>19</u>		<u>456 651 \$</u>	<u>308 285 \$</u>	<u>93 %</u>	<u>5,7 %</u>

Le total des coûts estimés comprend les coûts d'acquisition, le total des coûts de construction estimés et les frais de financement. Le total des coûts estimés repose sur l'hypothèse de base selon laquelle les coûts de construction et les frais de financement resteront inchangés d'ici la fin de la phase d'aménagement dans chacune des régions où la FPI est présente. Le rendement estimé du projet correspond au montant estimé du REN annuel, exprimé en pourcentage du total des coûts estimés. Les coûts d'achèvement estimés désignent l'écart entre le total des coûts estimés et les coûts engagés à ce jour. L'accroissement de la valeur se fonde sur la valeur stabilisée à l'achèvement, moins les coûts du projet.

Le lecteur est prévenu que l'information qui précède constitue des énoncés prospectifs et que les résultats réels peuvent différer sensiblement des résultats présentés. Se reporter à la rubrique **AVERTISSEMENT CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS**.

Australasie

Au cours du trimestre, la fiducie Vital a approuvé trois projets d'agrandissement. La fiducie compte à l'heure actuelle un total de 14 projets d'agrandissement actifs en Australasie dont les dates d'achèvement s'échelonnent entre le quatrième trimestre de 2022 et le deuxième trimestre de 2024. Les projets sont constitués à la fois de projets de modernisation et d'agrandissement à des installations de santé psychiatrique et de chirurgie de pointe afin de répondre à la demande croissante de soins de santé. Les projets d'agrandissement nouvellement annoncés concernent les locataires existants de la fiducie Vital, Health Care et Acuity, ainsi que les locataires de la coentreprise australienne, Healthscope et Evolution. Il est prévu que ces activités seront financées à même les ressources existantes. Les projets d'agrandissement sont loués à 94 % moyennant des taux de rendement de première qualité et devraient donner lieu à une croissance appréciable de la valeur liquidative à l'achèvement. La quote-part revenant à la FPI des coûts d'aménagement en Australasie s'établit à 103,4 millions de dollars, dont une tranche de 71,2 millions de dollars correspond aux coûts d'achèvement estimés.

En plus des projets compris dans le tableau ci-dessus, la fiducie Vital a un portefeuille de projets d'agrandissement et d'aménagement potentiels qui devraient remplacer les projets d'aménagement complétés au fil du temps.

Europe

En Europe, on compte actuellement un projet d'aménagement en cours en Allemagne, lequel devrait être achevé au quatrième trimestre de 2022.

Amériques

Au total, quatre projets d'agrandissement par la FPI sont en cours dans les Amériques. Au cours du trimestre, la FPI a entamé la construction d'un projet d'agrandissement aux États-Unis. Les deux projets d'aménagement au Brésil portent sur l'agrandissement prévu des actifs Hospital e Maternidade Brasil (« HMB ») et Hospital Sao Luiz Morumbi, lesquels devraient être financés au moyen d'une combinaison de ressources existantes et de financement immobilier. Le projet d'aménagement canadien est situé à Pickering, en Ontario, et a commencé au quatrième trimestre de 2020. Le projet d'aménagement est financé par un prêt à la construction au taux du marché.

FRAIS DE LOCATION ET DÉPENSES D'INVESTISSEMENT

FRAIS DE LOCATION ET DÉPENSES D'INVESTISSEMENT					
En milliers de dollars canadiens					
	Trimestre clos le 30 septembre 2022				
	Amériques	Europe	Fiducie Vital	Australie	Total
Entrées d'immeubles de placement					
Frais de location ¹⁾	120 \$	— \$	(592) \$	1 \$	(471) \$
Améliorations locatives ²⁾	692	321	2 731	42	3 786
Dépenses d'investissement de maintien	703	875	40	45	1 663
Autres dépenses d'investissement	1 924	908	—	(4)	2 828
	3 439	2 104	2 179	84	7 806
Frais de location internes passés en charges	393	145	—	—	538
	3 832	2 249	2 179	84	8 344
Déduire :					
Dépenses d'investissement de maintien recouvrables	(703)	(479)	—	—	(1 182)
Autres dépenses d'investissement rehaussant la valeur et non récurrentes	(521)	(674)	(2 139)	(40)	(3 374)
Frais de location et dépenses d'investissement de maintien non recouvrables	2 608 \$	1 096 \$	40 \$	44 \$	3 788 \$
Ajustement des FPAEA au titre des frais de location et des dépenses d'investissement de maintien non recouvrables³⁾	2 179 \$	657 \$	40 \$	47 \$	2 923 \$
Frais de location et dépenses d'investissement de maintien non recouvrables excédant l'ajustement des FPAEA	429 \$	439 \$	— \$	(3) \$	865 \$
Période de neuf mois close le 30 septembre 2022					
	Amériques	Europe	Fiducie Vital	Australie	Total
Entrées d'immeubles de placement					
Frais de location ¹⁾	1 430 \$	— \$	130 \$	41 \$	1 601 \$
Améliorations locatives ²⁾	2 848	1 391	7 180	437	11 856
Dépenses d'investissement de maintien	2 378	1 507	431	127	4 443
Autres dépenses d'investissement	5 442	1 872	—	(2)	7 312
	12 098	4 770	7 741	603	25 212
Frais de location internes passés en charges	1 299	689	—	—	1 988
	13 397	5 459	7 741	603	27 200
Déduire :					
Dépenses d'investissement de maintien recouvrables	(2 378)	(895)	—	—	(3 273)
Autres dépenses d'investissement rehaussant la valeur et non récurrentes	(1 577)	(2 303)	(7 310)	(122)	(11 312)
Frais de location et dépenses d'investissement de maintien non recouvrables	9 442 \$	2 261 \$	431 \$	481 \$	12 615 \$
Ajustement des FPAEA au titre des frais de location et des dépenses d'investissement de maintien non recouvrables³⁾	6 137 \$	1 947 \$	431 \$	482 \$	8 997 \$
Frais de location et dépenses d'investissement de maintien non recouvrables excédant l'ajustement des FPAEA	3 305 \$	314 \$	— \$	(1) \$	3 618 \$

Notes

1) Les frais de location excluent le salaire de base et les avantages relatifs au service de location interne qui ont été passés en charges.

2) Les améliorations locatives comprennent les remises accordées aux locataires et les travaux exécutés par le propriétaire.

3) Au Canada (Amériques) et en Europe, en raison de la nature du portefeuille, sur une base trimestrielle et pendant le repositionnement du portefeuille, les frais de location, les améliorations locatives et les dépenses d'investissement de maintien peuvent fluctuer et, pour cette raison, ils ne doivent pas être considérés comme stabilisés. En conséquence, la FPI utilise une réserve correspondant à 6 % des produits tirés des immeubles de bureaux médicaux au Canada (Amériques) et en Europe lorsqu'elle détermine le montant des FPAEA. Au Brésil et aux États-Unis (Amériques) et en Australasie, en raison des baux à long terme à loyer hypernet, la FPI se fonde sur le montant réel des frais de location et des dépenses d'investissement de maintien non recouvrables lorsqu'elle établit le montant des FPAEA.

Les réserves actuelles au titre des frais de location et des dépenses d'investissement de la FPI (les « **réserves au titre des frais de location et des dépenses d'investissement** ») se fondent sur son opinion relative aux dépenses d'investissement de maintien et aux frais de location pour un taux d'occupation constant stabilisé. Cette opinion s'appuie sur l'expérience de plus de 10 ans de la FPI à titre de propriétaire et d'exploitant immobilier du secteur immobilier des soins de santé (y compris des immeubles de bureaux médicaux au Canada et en Europe) ainsi que sur les prévisions de dépenses sur 5 ans, qui intègrent une série d'hypothèses propres aux actifs et aux espaces posées par la direction soutenues par des évaluateurs externes grâce à des rapports d'évaluation et des ingénieurs grâce à des rapports sur la condition des immeubles. Les réserves au titre des frais de location et des dépenses d'investissement de 6 % par année de la FPI pour les immeubles de bureaux médicaux au Canada et en Europe se fondent sur des prévisions de frais de location sur 5 ans basées sur des résultats historiques, sur l'activité de location connue à des taux d'occupation constants et sur les besoins de maintenance ainsi que sur les tendances des marchés prévues. Les baux liés aux placements de la FPI au Brésil et en Australasie sont habituellement à long terme (plus de 20 ans) et à loyer hypernet et, par conséquent, les frais de location et les dépenses d'investissement de maintenance sont présentés en fonction des chiffres réels.

Amériques

Dans le portefeuille canadien, sur une base trimestrielle et pendant le repositionnement des actifs, les frais de location, les améliorations locatives et les dépenses d'investissement peuvent fluctuer et, pour cette raison, ils ne doivent pas être considérés comme stabilisés. De plus, dans le cadre de la stratégie de la FPI de proroger la durée moyenne des baux, si possible, tout particulièrement pour les locataires du secteur des soins médicaux primaires, des frais de location non récurrents sont souvent engagés.

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2022, les entrées d'immeubles de placement au Canada ont totalisé 3,4 millions de dollars. Au cours du trimestre, les coûts de location de 0,8 million de dollars comprenaient les coûts attribuables à six nouveaux contrats de location, dont deux étaient des renouvellements de baux ou des projets d'agrandissement, présentant une DMPEB de 9,0 ans. Les autres dépenses d'investissement rehaussant la valeur et non récurrentes pour le trimestre se composaient des dépenses d'investissement engagées et des coûts liés à la location pour louer des locaux n'ayant jamais été occupés dans un immeuble en cours d'aménagement.

Les hôpitaux de la FPI au Brésil sont loués à des locataires uniques qui sont des exploitants d'hôpitaux aux termes de baux à long terme à loyer hypernet et indexés en fonction de l'inflation, dans le cadre desquels la FPI n'est exposée à aucun risque associé aux charges d'exploitation liées aux immeubles. En conséquence, la FPI n'engage aucuns frais de location ni dépenses d'investissement au titre de ses hôpitaux détenus au Brésil et, de ce fait, elle utilise le montant des dépenses réelles (s'il y a lieu) aux fins du calcul des FPAEA.

Europe

Sur une base trimestrielle, les frais de location, les améliorations locatives et les dépenses d'investissement peuvent fluctuer et, pour cette raison, ils ne doivent pas être considérés comme stabilisés. Les entrées d'immeubles de placement situés en Europe pour le trimestre clos le 30 septembre 2022 se sont chiffrées à 2,1 millions de dollars.

Les autres dépenses d'investissement rehaussant la valeur et non récurrentes pour le trimestre comprenaient principalement i) des coûts d'aménagement selon les besoins des locataires à l'égard des portefeuilles d'immeubles de bureaux médicaux de Berlin, d'Hambourg d'Ingolstadt et de Leipzig et ii) des dépenses d'investissement non récurrentes à l'égard des portefeuilles de Berlin et de Luebeck pour les systèmes de sécurité incendie.

Australasie

La majorité des actifs australasiens, notamment de la fiducie Vital, sont des hôpitaux loués à des locataires uniques qui sont des exploitants d'hôpitaux aux termes de baux à long terme à loyer hypernet et indexés en fonction de l'inflation. En conséquence, le portefeuille australasien n'engage pas de frais de location ni de dépenses d'investissement de maintien importants. Toutefois, il est possible que des frais de location, des frais d'amélioration locative et des dépenses d'investissement de maintien soient engagés au titre du portefeuille d'immeubles de bureaux médicaux et de certains actifs hospitaliers australasiens. La FPI a choisi de tenir compte du montant réel des frais de location et des dépenses d'investissement de maintien engagés aux fins du calcul des FPAEA en raison de l'importante proportion d'hôpitaux visés par des baux à loyer hypernet qui composent le portefeuille australasien.

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2022, les entrées d'immeubles de placement australasiens se sont élevées à 2,3 millions de dollars et étaient en grande partie attribuables à la modernisation des façades et des ascenseurs dans le cadre de divers projets visant des immeubles et un théâtre (Kensington).

PARTIE III – RÉSULTATS D'EXPLOITATION

BÉNÉFICE NET (PERTE NETTE)

Le tableau qui suit présente un sommaire des principales informations financières tirées des états intermédiaires consolidés résumés du résultat et du résultat global pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2022 et 2021 :

RÉSULTATS D'EXPLOITATION						
En milliers de dollars canadiens	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Résultat d'exploitation net						
Produits tirés des immeubles de placement	115 780 \$	95 554 \$	20 226 \$	330 283 \$	278 245 \$	52 038 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(26 233)	(20 860)	(5 373)	(74 786)	(63 161)	(11 625)
Résultat d'exploitation net (REN)	89 547	74 694	14 853	255 497	215 084	40 413
Autres produits						
Quote-part du bénéfice (de la perte) des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	5 154	8 066	(2 912)	28 884	55 553	(26 669)
Honoraires de gestion	(4 199)	4 097	(8 296)	12 252	13 149	(897)
Produits liés aux activités d'aménagement	—	2 577	(2 577)	3 746	5 742	(1 996)
Intérêts et autres	2 691	1 773	918	6 729	3 529	3 200
	3 646	16 513	(12 867)	51 611	77 973	(26 362)
	93 193	91 207	1 986	307 108	293 057	14 051
Charges et autres						
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts	(40 864)	(22 404)	(18 460)	(98 775)	(68 162)	(30 613)
Charges générales et administratives	(12 421)	(8 381)	(4 040)	(35 560)	(29 777)	(5 783)
Coûts de transaction	(3 740)	(16 899)	13 159	(15 858)	(30 332)	14 474
Autres charges financières	(4 286)	(4 820)	534	(6 881)	(17 778)	10 897
Profit (perte) de change	(3 822)	(4 628)	806	777	9 019	(8 242)
Charges liées aux activités d'aménagement	—	(2 775)	2 775	(3 430)	(5 004)	1 574
Bénéfice (perte) avant les éléments suivants :	28 060	31 300	(3 240)	147 381	151 023	(3 642)
Ajustement de la juste valeur du passif fondé sur des parts	3 239	(62)	3 301	6 855	(612)	7 467
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(14 743)	152 672	(167 415)	118 424	323 321	(204 897)
Profit (perte) lié(e) aux instruments financiers dérivés	10 468	(1 577)	12 045	59 901	12 973	46 928
Bénéfice (perte) avant impôt	27 024	182 333	(155 309)	332 561	486 705	(154 144)
Charge d'impôt sur le résultat	(5 942)	(34 698)	28 756	(71 415)	(82 228)	10 813
Bénéfice net (perte nette)	21 082 \$	147 635 \$	(126 553) \$	261 146 \$	404 477 \$	(143 331) \$
Activités abandonnées						
Bénéfice net lié aux activités abandonnées	— \$	25 658 \$	(25 658) \$	— \$	25 658 \$	(25 658) \$
Total du bénéfice net (de la perte nette)	21 082 \$	173 293 \$	(152 211) \$	261 146 \$	430 135 \$	(168 989) \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable à ce qui suit :						
Porteurs de parts	6 611 \$	161 380 \$	(154 769) \$	164 490 \$	295 427 \$	(130 937) \$
Participations ne donnant pas le contrôle	14 471	11 913	2 558	96 656	134 708	(38 052)
	21 082 \$	173 293 \$	(152 211) \$	261 146 \$	430 135 \$	(168 989) \$

Produits tirés des immeubles de placement

Les produits tirés des immeubles de placement se sont élevés à 115,8 millions de dollars pour le trimestre clos le 30 septembre 2022, en hausse de 20,2 millions de dollars par rapport à ceux du trimestre clos le 30 septembre 2021. La hausse découle essentiellement d'une augmentation de 14,2 millions de dollars des produits par suite de l'acquisition du portefeuille américain, de l'indexation des loyers au titre de l'inflation au Brésil d'un montant de 1,5 million de dollars et d'une hausse de 4,0 millions de dollars des produits de la fiducie Vital attribuable aux activités d'acquisition et de location.

Les produits tirés des immeubles de placement se sont élevés à 330,3 millions de dollars pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, contre 278,2 millions de dollars pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021. L'augmentation de 52,0 millions de dollars découle essentiellement d'un montant de 25,9 millions de dollars attribuable à l'acquisition du portefeuille américain, de l'indexation des loyers au titre de l'inflation au Brésil d'un montant de 5,5 millions de dollars, d'une hausse de 8,4 millions de dollars du portefeuille européen du fait de la montée des loyers aux Pays-Bas et d'une croissance de 12,4 millions de dollars des produits de la fiducie Vital attribuable aux activités d'acquisition, d'aménagement et de location.

Se reporter également à la rubrique « **RÉSULTAT D'EXPLOITATION NET** ».

Charges d'exploitation liées aux immeubles

Au Canada, en Europe et en Australasie, les charges d'exploitation liées aux immeubles se composent des montants recouvrables auprès des locataires (notamment l'impôt foncier et les coûts liés à l'entretien, aux services publics et aux assurances) et des charges non recouvrables, dont certains coûts liés à la gestion immobilière. En raison de la nature des contrats au Brésil, le locataire est responsable de toutes les charges d'exploitation liées aux immeubles.

Les charges d'exploitation liées aux immeubles se sont élevées à 26,2 millions de dollars et à 74,8 millions de dollars pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, respectivement, en comparaison de 20,9 millions de dollars et 63,2 millions de dollars pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021. Les augmentations respectives de 5,4 millions de dollars et de 11,6 millions de dollars s'expliquent surtout par l'achèvement de travaux d'aménagement.

Se reporter également à la rubrique « **RÉSULTAT D'EXPLOITATION NET** ».

QUOTE-PART DU BÉNÉFICE (DE LA PERTE) DES PLACEMENTS COMPTABILISÉS SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE							
Trimestres clos les 30 septembre	2022			2021			
	Australie	Europe	Total	Australie	Europe	Total	Écart
Total des produits	25 907 \$	9 308 \$	35 215 \$	24 532 \$	7 608 \$	32 140 \$	3 075 \$
Charges							
Charges d'exploitation	1 848	2 006	3 854	1 678	1 323	3 001	(853)
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts	8 529	2 020	10 549	3 363	1 369	4 732	(5 817)
Charges générales et administratives	855	518	1 373	249	535	784	(589)
Autres	162	—	162	146	—	146	(16)
Ajustements (du profit) de la perte lié(e) à la juste valeur et coûts de transaction	2 086	(1 302)	784	(4 451)	335	(4 116)	(4 900)
Charge d'impôt sur le résultat	—	689	689	—	438	438	251
Bénéfice net (perte nette)	12 427 \$	5 377 \$	17 804 \$	23 547 \$	3 608 \$	27 155 \$	(9 351) \$
Participations ne donnant pas le contrôle	750	—	750	850	—	850	100
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts	11 677 \$	5 377 \$	17 054 \$	22 697 \$	3 608 \$	26 305 \$	(9 251) \$
Quote-part moyenne pondérée du bénéfice (de la perte)	30,0 %	30 % à 33,57 %		30,0 %	30 % à 33,57 %		
Quote-part du bénéfice (de la perte) de la FPI	3 503 \$	1 650 \$	5 153 \$	6 809 \$	1 257 \$	8 066 \$	(2 913) \$
Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2022			2021			
	Australie	Europe	Total	Australie	Europe	Total	Écart
Total des produits	79 947 \$	25 891 \$	105 838 \$	77 610 \$	23 195 \$	100 805 \$	5 033 \$
Charges							
Charges d'exploitation	7 301	4 862	12 163	7 654	3 839	11 493	(670)
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts	16 584	4 885	21 469	10 225	3 764	13 989	(7 480)
Charges générales et administratives	1 319	784	2 103	458	2 801	3 259	1 156
Autres	471	—	471	485	—	485	14
Ajustements (du profit) de la perte lié(e) à la juste valeur et coûts de transaction	(34 938)	4 862	(30 076)	(109 512)	(9 494)	(119 006)	(88 930)
Charge d'impôt sur le résultat	—	(14)	(14)	—	4 311	4 311	(4 325)
Bénéfice net (perte nette)	89 210 \$	10 512 \$	99 722 \$	168 300 \$	17 974 \$	186 274 \$	(86 552) \$
Participation ne donnant pas le contrôle	4 031	—	4 031	2 862	—	2 862	(1 169)
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts	85 179 \$	10 512 \$	95 691 \$	165 438 \$	17 974 \$	183 412 \$	(87 721) \$
Quote-part moyenne pondérée du bénéfice (de la perte)	30,0 %	30 % à 33,57 %		30,0 %	30 % à 33,57 %		
Quote-part du bénéfice (de la perte) de la FPI	25 553 \$	3 331 \$	28 884 \$	49 631 \$	5 922 \$	55 553 \$	(26 669) \$

La quote-part du bénéfice (de la perte) de l'entreprise associée pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 représente la quote-part de la FPI du bénéfice (de la perte) des coentreprises australasienne et européenne établies avec un partenaire institutionnel. La quote-part de la FPI du bénéfice (de la perte) de l'entreprise associée a reculé de 2,9 millions de dollars et de 26,7 millions de dollars pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, par rapport aux périodes correspondantes de 2021. Cette diminution découle principalement d'une réévaluation à la hausse des immeubles de placement liée à la modification des paramètres d'évaluation au cours des périodes correspondantes de l'exercice précédent en ce qui a trait aux coentreprises australasienne et européenne et d'une hausse des charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, ces facteurs ayant été en partie contrebalancés par une hausse des produits locatifs par rapport au trimestre et à la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021.

Honoraires de gestion

En échange de ses services, le gestionnaire d'actifs mondiaux gagne des honoraires de gestion, des honoraires fondés sur les activités d'acquisition et d'aménagement ainsi qu'une rémunération incitative que lui versent la fiducie Vital et des partenariats.

En ce qui concerne les services de gestion de placements et d'immeubles fournis aux partenariats, la FPI a le droit de recevoir différents honoraires fondés sur le marché.

Les honoraires de gestion facturés à la fiducie Vital par le gestionnaire d'actifs mondiaux sont éliminés au moment de la consolidation à titre de transactions intragroupe, mais la FPI obtient environ 72 % des honoraires, ce qui représente sa participation ne donnant pas le contrôle dans la fiducie Vital. Les honoraires de gestion facturés à la coentreprise sont éliminés en proportion de la participation de la FPI dans la coentreprise, soit 30 %.

Le tableau qui suit présente, pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2022 et 2021, un sommaire des honoraires de gestion gagnés par le gestionnaire d'actifs mondiaux :

HONORAIRES DE GESTION DU GESTIONNAIRE D'ACTIFS MONDIAUX						
En milliers de dollars canadiens	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Honoraires de base	7 787 \$	7 103 \$	684 \$	24 074 \$	20 502 \$	3 572 \$
Rémunération incitative et rémunération fondée sur le rendement	4 067	3 520	547	8 460	10 819	(2 359)
Honoraires de fiduciaire	277	242	35	821	691	130
Honoraires liés aux projets et aux acquisitions	715	3 548	(2 833)	8 659	10 144	(1 485)
Autres honoraires et remboursements de coûts	(6 823)	1 395	(8 218)	3 271	4 221	(950)
Total des honoraires de gestion	6 023 \$	15 808 \$	(9 785) \$	45 285 \$	46 377 \$	(1 092) \$
Moins les éléments intragroupe ¹⁾	(10 222)	(11 711)	1 489	(33 033)	(33 228)	195
Honoraires de gestion consolidés²⁾	(4 199) \$	4 097 \$	(8 296) \$	12 252 \$	13 149 \$	(897) \$
Plus les frais imputés aux participations ne donnant pas le contrôle	6 528	7 827	(1 299)	21 288	22 202	(914)
Honoraires de gestion proportionnels³⁾	2 329 \$	11 924 \$	(9 595) \$	33 540 \$	35 351 \$	(1 811) \$

Notes

1) Les honoraires de gestion qui sont imputés à la fiducie Vital et aux coentreprises sont éliminés au moment de la consolidation à titre de transaction intragroupe.

2) Représente les honoraires de gestion consolidés présentés.

3) Se reporter à la rubrique « Évaluation de la performance » du présent rapport de gestion.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, les honoraires de gestion consolidés ont diminué de 8,3 millions de dollars et de 0,9 million de dollars, respectivement, par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent.

Les honoraires liés aux projets et aux acquisitions pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 ont diminué de 2,8 millions de dollars et de 1,5 million de dollars par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent, respectivement, en raison surtout de la diminution des activités transactionnelles des coentreprises de la FPI et de la fiducie Vital.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2022, la FPI a effectué un ajustement de 6,8 millions de dollars au titre des remboursements de coûts qu'elle avait précédemment comptabilisés à l'égard d'un placement dans des titres non cotés se rapportant à un accord de coentreprise par suite de faits survenus ultérieurement. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la FPI a comptabilisé un produit au titre du remboursement des coûts de 3,3 millions de dollars à l'égard de ce placement.

La rémunération incitative est calculée en pourcentage de l'augmentation annuelle moyenne des actifs corporels nets de la fiducie Vital sur la période de douze mois pertinente close le 30 juin, et les deux périodes précédentes. La rémunération incitative pour le trimestre clos le 30 septembre 2022 a augmenté de 0,5 million de dollars du fait surtout d'une variation des actifs corporels nets de la fiducie Vital. La rémunération incitative pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022 a diminué de 2,4 millions de dollars, essentiellement en raison de l'établissement final de l'évaluation des immeubles de placement de la fiducie Vital, ce qui a donné lieu à un ajustement comptabilisé au cours du deuxième trimestre de 2022.

Produits tirés des projets d'aménagement et frais d'aménagement

Au cours du premier trimestre de 2021, la FPI a conclu une entente avec le partenaire de la coentreprise européenne afin d'aménager deux immeubles de placement pour cette dernière. Les immeubles en cours d'aménagement ont été parachevés au cours du premier semestre de 2022, ainsi, pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, la FPI a comptabilisé un profit lié à l'aménagement de respectivement néant et 0,3 million de dollars, déduction faite de sa participation de 30 % dans la coentreprise européenne.

Intérêts et autres

Pour les trimestres clos les 30 septembre 2022 et 2021, la FPI a comptabilisé des produits d'intérêts et autres produits s'élevant respectivement à 2,7 millions de dollars et à 1,8 million de dollars. Pour les périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021, la FPI a comptabilisé des produits d'intérêts et autres produits s'élevant respectivement à 6,7 millions de dollars et à 3,5 millions de dollars.

La hausse au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 a surtout trait au revenu de distribution gagné sur le placement de la FPI dans des titres non cotés.

Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, les charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts se sont respectivement établies à 40,9 millions de dollars et à 98,8 millions de dollars, en hausse de 18,5 millions de dollars et de 30,6 millions de dollars par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent.

La composition des charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts se présente comme suit pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2022 et 2021 :

CHARGES D'INTÉRÊTS LIÉES AUX EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES ET AUTRES EMPRUNTS						
En milliers de dollars canadiens	Trimestres clos les			Périodes de neuf mois closes les		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Amériques						
Emprunts hypothécaires et emprunts à terme	10 747	5 848	(4 899)	30 212	17 642	(12 570)
Europe						
Emprunts hypothécaires	1 296	1 231	(65)	4 430	7 159	2 729
Australasie						
Emprunts à terme	12 415	7 502	(4 913)	31 147	23 221	(7 926)
Groupe						
Financement garanti relatif à l'Australasie	2 579	1 232	(1 347)	6 107	3 444	(2 663)
Facilités de crédit du groupe	14 388	5 095	(9 293)	26 955	10 783	(16 172)
Déventures convertibles	2 786	2 775	(11)	6 195	9 656	3 461
	19 753	9 102	(10 651)	39 257	23 883	(15 374)
Déduire : intérêts inscrits à l'actif	(3 347)	(1 279)	2 068	(6 271)	(3 773)	2 498
Ajouter : pénalités de remboursement anticipé	—	—	—	—	30	30
Total des charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts	40 864 \$	22 404 \$	(18 460) \$	98 775 \$	68 162 \$	(30 613) \$

Se reporter à la rubrique « **STRUCTURE DU CAPITAL – Dette** » pour plus de précisions à ce sujet.

Amériques

Les charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et aux emprunts à terme pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 ont augmenté de 4,9 millions de dollars par rapport à celles des périodes correspondantes de l'exercice précédent. La hausse s'explique surtout par l'acquisition du portefeuille américain le 14 avril 2022.

Europe

Les charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires pour le trimestre clos le 30 septembre 2022 ont augmenté légèrement de 0,1 million de dollars par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui est surtout attribuable aux nouveaux emprunts repris au cours du troisième trimestre de 2022. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, les charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires ont diminué de 2,7 millions de dollars par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent du fait avant tout des activités d'acquisition et du remboursement d'emprunts hypothécaires visant certains immeubles au Royaume-Uni au deuxième semestre de 2021. Le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires européens est demeuré stable à 1,97 % au 30 septembre 2022, alors qu'il était de 1,96 % au 30 septembre 2021.

Australasie

Les charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 ont augmenté respectivement de 4,9 millions de dollars et de 7,9 millions de dollars par rapport au trimestre et à la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021. L'augmentation par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent est imputable aux activités d'acquisition ainsi qu'à une augmentation du taux d'intérêt moyen pondéré. Le taux d'intérêt moyen pondéré a progressé pour se fixer à 4,74 % au 30 septembre 2022, contre 3,10 % au 30 septembre 2021.

Groupe

La hausse des charges d'intérêts pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent s'explique essentiellement par le refinancement et l'accroissement des facilités de crédit du groupe afin de financer les activités d'acquisition et d'investissement, de même que par l'exposition de certaines tranches de la facilité de crédit à des taux d'intérêt variables, ce qui s'est traduit par un taux d'intérêt moyen pondéré global plus élevé.

Le taux d'intérêt moyen pondéré a augmenté pour se fixer à 5,66 % au 30 septembre 2022 alors qu'il s'était fixé à 3,44 % au 30 septembre 2021. La variation est principalement attribuable au taux d'intérêt variable applicable au financement des activités d'investissement. La FPI prévoit avoir recours à la couverture, au refinancement au moyen d'un financement à taux fixe lié aux actifs ou au remboursement à l'aide du produit net tiré de la vente d'immeubles à des coentreprises nouvelles ou existantes.

Se reporter à la rubrique « **STRUCTURE DU CAPITAL – Dette** » pour plus de précisions sur les débtentures convertibles de la FPI et les taux d'intérêt s'y rapportant.

Charges générales et administratives

Les charges générales et administratives pour le trimestre clos le 30 septembre 2022 se sont établies à 12,4 millions de dollars et 35,6 millions de dollars, contre 8,4 millions de dollars et 29,8 millions de dollars pour les périodes correspondantes respectives de l'exercice précédent. Les charges générales et administratives du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 tiennent compte de la charge de rémunération fondée sur des parts (selon la définition donnée à la rubrique « **FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION AJUSTÉS (« FPAEA ») – Charge de rémunération fondée sur des parts** ») de 2,0 millions de dollars et 7,2 millions de dollars, respectivement (2,2 millions de dollars et 7,2 millions de dollars, respectivement, pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021). Les charges générales et administratives, exclusion faite des montants liés aux charges de rémunération fondée sur des parts, ont augmenté d'environ 4,2 millions de dollars et 5,8 millions de dollars, respectivement, par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent. La hausse des charges générales et administratives pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 découle essentiellement de la croissance et de l'adaptation de la plateforme de la FPI.

Coûts de transaction

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, la FPI a engagé des coûts de transaction de 3,7 millions de dollars et de 15,9 millions de dollars, respectivement (16,9 millions de dollars et 30,3 millions de dollars, respectivement, pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021). Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, les coûts de transaction incluent les coûts de tiers et les coûts internes, y compris les charges fondées sur des parts connexes, attribuables à des activités d'acquisition et de sortie, à des occasions d'investissement, à des initiatives de mobilisation de capitaux et à l'établissement de coentreprises, qui sont évalués par la FPI. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, les coûts de transaction comprennent également des honoraires au titre des services de gestion du chef de la direction (se reporter à la rubrique « **TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES** ») ainsi que des remboursements de coûts connexes relativement à l'étude des occasions d'investissement, des initiatives de mobilisation de capitaux et de l'établissement de nouvelles coentreprises.

Autres charges financières

Le tableau qui suit présente les autres charges financières pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2022 et 2021 :

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Distributions sur les parts échangeables	342 \$	342 \$	— \$	1 026 \$	1 026 \$	— \$
Perte (profit) à la réévaluation de passifs financiers	2 003	2 445	442	12 049	7 431	(4 618)
Amortissement des frais de financement différés	2 857	1 314	(1 543)	7 824	10 054	2 230
Amortissement de l'ajustement découlant de l'évaluation à la valeur de marché	(300)	(105)	195	(719)	(314)	405
Ajustement de la juste valeur des débentures convertibles	(5 167)	516	5 683	(14 892)	(949)	13 943
Frais d'émission des débentures convertibles	7 048	—	(7 048)	7 048	—	(7 048)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(2 497)	308	2 805	(5 455)	530	5 985
Total des charges financières	4 286 \$	4 820 \$	534 \$	6 881 \$	17 778 \$	10 897 \$

Perte à la réévaluation de passifs financiers

Les soldes impayés de l'emprunt à terme relatif au Brésil sont ajustés en fonction du taux d'inflation (soit l'indice des prix à la consommation calculé par la Banque centrale du Brésil aux fins de sa politique monétaire (« **IPCA** »).

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, la charge de désactualisation s'est chiffrée à 2,0 millions de dollars et à 12,0 millions de dollars, respectivement (2,4 millions de dollars et 7,4 millions de dollars pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021, respectivement). La diminution de la charge de désactualisation pour le trimestre clos le 30 septembre 2022 est liée au taux d'inflation négatif au cours du troisième trimestre de 2022 établi à 1,32 % comparativement à un taux d'inflation de 3,02 % au cours du troisième trimestre de 2021. La hausse de la charge de désactualisation pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022 est liée à une augmentation des taux d'inflation annuels au Brésil. Le taux d'inflation annuel était de 7,17 % au 30 septembre 2022, en comparaison de 6,90 % au 30 septembre 2021.

Amortissement des frais de financement différés

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, la FPI a comptabilisé des charges d'amortissement des frais de financement différés de 2,9 millions de dollars et de 7,8 millions de dollars, respectivement (1,3 million de dollars et 10,1 millions de dollars pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021, respectivement). L'augmentation de la charge d'amortissement pour le trimestre clos le 30 septembre 2022 découle essentiellement de la dette du groupe et de la dette américaine reprise au deuxième trimestre de 2022. La diminution de la charge d'amortissement enregistrée pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022 par rapport à la période correspondante de l'exercice précédente découle surtout de l'amortissement de la dette britannique qui a été reprise en août 2020 et remboursée par la FPI le 23 juin 2021, contré en partie par la reprise de nouvelles dettes au deuxième trimestre de 2022.

Ajustement de la juste valeur des débentures convertibles

Aux termes des IFRS, la FPI a choisi d'évaluer les débentures convertibles à la juste valeur. La juste valeur des débentures convertibles est fondée sur le cours de clôture des débentures convertibles de la FPI à la date de clôture. Le tableau suivant présente un sommaire des cours de clôture des débentures convertibles de la FPI pour les six trimestres les plus récents.

COURS DE CLÔTURE DES DÉBENTURES CONVERTIBLES						
	Sept. 2022	Juin 2022	Mars 2022	Déc. 2021	Sept. 2021	Juin 2021
Cours de clôture à la fin du mois (en \$ CA)						
NWH.DB.G	988,6	1 020,0	1 075,0	1 097,8	1 075,0	1 069,8
NWH.DB.H	992,0	—	—	—	—	—

Une hausse du cours d'une débenture convertible entraîne une perte liée à la juste valeur pour la FPI et une diminution du cours d'une débenture convertible entraîne un profit lié à la juste valeur de la FPI.

Profit (perte) de change

Les actifs et passifs financiers de la FPI et de ses filiales libellés en monnaies étrangères sont réévalués à la clôture de chaque période au taux en vigueur. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, la FPI a comptabilisé une perte de change de 3,8 millions de dollars et un profit de change de 0,8 million de dollars, respectivement. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2022, la perte de change inclut une perte de change latente de 3,7 millions de dollars découlant essentiellement de la réévaluation de la dette d'un tiers et des prêts intragroupe entre des filiales de la FPI qui sont libellés en monnaies étrangères comparativement à la monnaie fonctionnelle de la filiale. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, le profit de change inclut un profit de change de 2,0 millions de dollars attribuable au règlement de la dette libellée en monnaies étrangères.

Se reporter également à la rubrique « **GESTION DU CHANGE ET DES MONNAIES ÉTRANGÈRES** ».

Ajustement de la juste valeur du passif fondé sur des parts

Aux termes des IFRS, le passif lié à la rémunération fondée sur des parts de la FPI (le « **passif fondé sur des parts** »). La juste valeur du passif fondé sur des parts à l'égard des parts différées et des parts incessibles attribuées est évaluée à la juste valeur chaque date de clôture selon la juste valeur de marché d'une part de la FPI ou d'une part de la fiducie Vital à la date de clôture, tandis que le passif fondé sur des parts à l'égard des parts liées au rendement est évalué à la juste valeur chaque date de clôture selon les simulations Monte Carlo à la date de clôture. La variation de la juste valeur du passif fondé sur des parts est comptabilisé en résultat.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, l'ajustement de la juste valeur découlant de la réévaluation du passif fondé sur des parts a donné lieu à un profit de 3,2 millions de dollars et de 6,9 millions de dollars, respectivement, comparativement à une perte de 0,6 million de dollars pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021. La variation de l'ajustement de la juste valeur est due au fait que le passif fondé sur des parts par rapport à celui de la période correspondante de l'exercice précédent reflète les variations du cours des parts de fiducie de la FPI survenues au cours de la période à l'égard des parts différées et des parts incessibles, contrées en partie par l'ajustement de la perte liée à la juste valeur au titre des parts liées au rendement de la FPI.

Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2022, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement de 14,7 millions de dollars, essentiellement attribuable à une perte sur réévaluation de 10,1 millions de dollars liée au portefeuille du Brésil du fait d'une variation négative de l'indexation au titre de l'IPCA au cours de la période, d'une perte sur réévaluation de 8,5 millions de dollars liée au portefeuille canadien en raison d'une modification des paramètres d'évaluation et d'une perte sur réévaluation de 2,9 millions de dollars attribuable surtout à une modification des paramètres d'évaluation et à une révision de loyers.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur sur les immeubles de placement de 118,4 millions de dollars, constitué d'une hausse de 87,1 millions de dollars sur la réévaluation du portefeuille d'immeubles de placement de la fiducie Vital et d'un profit sur réévaluation de 5,4 millions de dollars dans le portefeuille australien, ces deux facteurs étant essentiellement attribuables à l'amélioration des paramètres d'évaluation et à une révision de loyers, à un profit net sur réévaluation de 26,7 millions de dollars découlant essentiellement de l'augmentation des loyers, aux modifications apportées aux paramètres d'évaluation et aux initiatives de location dans le portefeuille du Royaume-Uni au cours du premier semestre de 2022, facteurs contrebalancés en partie par une réévaluation en baisse de 0,7 million de dollars dans les Amériques.

Se reporter également à la rubrique « **IMMEUBLES DE PLACEMENT** ».

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

Le profit (la perte) lié(e) aux instruments financiers dérivés pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos le 30 septembre 2022 et 2021 se compose de ce qui suit :

PROFIT (PERTE) LIÉ(E) AUX INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS						
En milliers de dollars canadiens	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Canada						
Swaps de taux d'intérêt	15 \$	180 \$	(165) \$	424 \$	698 \$	(274) \$
Europe						
Swaps de taux d'intérêt	6 917	318	6 599	18 708	1 946	16 762
Australasie						
Swaps de taux d'intérêt	3 686	2 592	1 094	41 208	19 924	21 284
Contrats d'option	46	(4 964)	5 010	26	(9 895)	9 921
Contrats de change	(196)	297	(493)	(465)	300	(765)
Total du profit (de la perte) lié(e) aux instruments financiers dérivés	10 468 \$	(1 577) \$	12 045 \$	59 901 \$	12 973 \$	46 928 \$

En 2021, la FPI, conjointement avec un partenaire de coentreprise, a conclu des conventions d'option visant l'acquisition d'une participation stratégique dans des instruments de capitaux propres stratégiques non cotés. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la FPI a exercé sa part restante de l'option sur dérivés et a fait l'acquisition des titres non cotés résiduels. La transaction a donné lieu à une absence d'ajustement de la juste valeur pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022.

Charge d'impôt sur le résultat

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, la charge d'impôt exigible et la charge d'impôt différé de la FPI prises collectivement ont totalisé 5,9 millions de dollars et 71,4 millions de dollars, respectivement.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2022, la FPI a comptabilisé une charge d'impôt sur le résultat exigible de 2,8 millions de dollars (charge de 4,4 millions de dollars pour le trimestre clos le 30 septembre 2021). L'impôt exigible du trimestre considéré se rapporte essentiellement à une charge d'impôt sur le résultat dans le cours normal des activités au gestionnaire d'actif mondial, fiducie Vital, Europe et à une retenue d'impôt à la source en Australie.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la FPI a comptabilisé une charge d'impôt sur le résultat exigible de 17,2 millions de dollars (charge de 10,6 millions de dollars pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021). L'impôt exigible se rapporte essentiellement à un montant de 3,7 millions de dollars au titre de l'Europe découlant essentiellement du portefeuille du Royaume-Uni, à une retenue d'impôt à la source de 0,2 million de dollars au Brésil, à un montant de 6,7 millions de dollars à la fiducie Vital se rapportant essentiellement à une charge d'impôt sur le résultat dans le cours normal des activités et à un montant de 4,9 millions de dollars comptabilisé au titre des honoraires de gestion nets touchés par le gestionnaire d'actifs mondiaux.

La FPI comptabilise des actifs et des passifs d'impôt différé en Europe, au Brésil, aux États-Unis, pour la fiducie Vital et en Australie, en raison essentiellement des écarts entre la valeur comptable aux fins de la comptabilité et le coût fiscal de ses immeubles de placement. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, la charge d'impôt différé de 3,1 millions de dollars et 54,2 millions de dollars, respectivement (charge de 30,3 millions de dollars et de 71,7 millions de dollars pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021, respectivement), est principalement attribuable aux ajustements de la juste valeur liés aux immeubles de placement et à une charge d'impôt différé liée au gestionnaire d'actifs mondiaux.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION NET

Le REN correspond aux produits tirés des immeubles, après déduction des charges d'exploitation, ce montant étant calculé conformément aux IFRS, mais avant déduction des charges d'intérêts, des charges financières, des charges d'amortissement, des charges générales et administratives, de l'impôt sur le résultat, des améliorations locatives et des frais de location, ainsi que des dépenses d'investissement irrécouvrables. La FPI recourt au REN pour évaluer la performance d'exploitation sans tenir compte de l'endettement.

Le REN des immeubles comparables pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 correspond au résultat d'exploitation net tiré des immeubles actuellement détenus par la FPI qui ont été acquis avant le 1^{er} janvier 2021, compte tenu d'ajustements au titre de la comptabilisation des produits locatifs selon le mode linéaire, des produits tirés des frais de résiliation et de la provision pour créances douteuses, et exclusion faite des immeubles détenus à des fins de réaménagement et de l'incidence de la conversion des devises.

Se reporter à la rubrique « **Évaluation de la performance** ».

Les tableaux ci-dessous présentent un sommaire du REN des immeubles comparables de la FPI pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2022 et 2021 en dollars canadiens et séparément par région dans la monnaie constante.

REN DES IMMEUBLES COMPARABLES						
En milliers de dollars canadiens	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart (%)	2022	2021	Écart (%)
REN des immeubles comparables¹⁾						
Amériques	28 351 \$	27 541 \$	2,9 %	84 655 \$	81 352 \$	4,1 %
Europe	15 594	16 031	(2,7) %	41 664	42 853	(2,8) %
Australasie	23 250	21 971	5,8 %	71 156	67 992	4,7 %
REN des immeubles comparables¹⁾	67 195 \$	65 543 \$	2,5 %	197 475 \$	192 197 \$	2,7 %
Incidence de la conversion des devises sur le REN des immeubles comparables	—	3 835		—	6 293	
Comptabilisation des produits locatifs selon le mode linéaire	(263)	4		(575)	362	
Amortissement des contrats de location simple	(46)	(76)		(150)	(243)	
Frais de résiliation de contrats de location	21	575		21	605	
Autres transactions	626	91		1 112	91	
Aménagements	3 662	2 569		11 360	8 640	
Acquisitions	17 787	1 503		45 228	4 977	
Sorties	62	245		(306)	881	
Éliminations intragroupe	503	405		1 332	1 281	
REN	89 547 \$	74 694 \$	19,9 %	255 497 \$	215 084 \$	18,8 %

Notes

1) Le REN des immeubles comparables est une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « **Évaluation de la performance** ».

Résultats consolidés

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, le REN des immeubles comparables a augmenté de 2,5 % et de 2,7 %, respectivement, comparativement aux périodes correspondantes de l'exercice précédent essentiellement en raison d'ajustements des loyers au titre de l'inflation reflétant une croissance régulière des loyers des baux sous-jacents soutenue par une DMPEB à long terme de 14,0 ans, contrebalancés par une baisse des loyers renégociés dans le cadre des renouvellements à plus long terme au sein de notre portefeuille au Royaume-Uni.

Amériques

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, le REN des immeubles comparables a progressé de 2,9 % et de 4,1 %, respectivement, par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent, ce qui s'explique principalement par les ajustements des loyers au titre de l'inflation dans le portefeuille du Brésil et la hausse des loyers nets liés aux stationnements du portefeuille canadien, facteurs contrés en partie par une diminution des produits tirés des frais de résiliation, la baisse du taux d'occupation et une hausse des coûts non recouvrables dans le portefeuille canadien.

Europe

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, le REN des immeubles comparables a diminué de 2,7 % et de 2,8 %, respectivement, par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent, en raison essentiellement de la valeur ajoutée que représentent les locataires à plus long terme et les loyers plus bas de certains baux au Royaume-Uni. Compte non tenu de ces baux à valeur ajoutée au Royaume-Uni, le REN des immeubles comparables pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 a augmenté de 3,7 % et de 6,0 % par rapport aux périodes comparables de l'exercice précédent, ce qui rend compte de la croissance des produits locatifs et de l'indexation.

Australasie

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, le REN des immeubles comparables a augmenté de 5,8 % et de 4,7 %, respectivement, par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent, ce qui s'explique par les augmentations des loyers en raison la croissance indexée et des augmentations fixes, la location de locaux restés inoccupés longtemps, la hausse des produits liée à la production d'électricité au moyen de panneaux solaires et l'incidence favorable des fluctuations du dollar australien par rapport au dollar néo-zélandais.

LOCATION

Échéances des baux

La diversification des actifs de la FPI est appuyée par un profil d'échéance à long terme, la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des baux étant de 14,0 ans au 30 septembre 2022. Le tableau ci-après présente le pourcentage de baux venant à échéance par année et par région.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Par la suite	Total
Amériques	1,4 %	8,1 %	8,2 %	5,4 %	6,1 %	6,8 %	9,0 %	3,7 %	51,3 %	100,0 %
Europe ¹⁾	0,6 %	3,3 %	4,0 %	4,7 %	5,1 %	2,1 %	2,3 %	1,4 %	76,5 %	100,0 %
Australasie ²⁾	0,1 %	3,7 %	2,1 %	1,7 %	4,9 %	1,4 %	2,8 %	0,8 %	82,5 %	100,0 %
Total du portefeuille	0,7 %	5,1 %	4,8 %	3,9 %	5,4 %	3,5 %	4,8 %	2,0 %	69,8 %	100,0 %

1) L'Europe est présentée en fonction d'une participation de 100 % dans les actifs détenus aux termes d'une convention visant l'établissement d'une coentreprise (la « coentreprise »). La FPI détient une participation de 30 % à 33,57 % dans la coentreprise.

2) L'Australie (Australasie) est présentée en fonction d'une participation de 100 % dans les actifs détenus aux termes d'une convention visant l'établissement d'une coentreprise (la « coentreprise »). La FPI détient une participation de 30 % dans la coentreprise.

Le profil d'échéance des baux de la FPI est avantagé par les hôpitaux brésiliens, les hôpitaux australiens et les cliniques européennes qui sont visés par des baux à long terme. Les huit hôpitaux situés au Brésil sont tous occupés par des locataires uniques qui sont des chefs de file parmi les exploitants d'hôpitaux, et leurs baux viennent à échéance entre le 30 septembre 2024 et le 5 janvier 2045. Les cliniques situées en Europe sont occupées par des locataires uniques, et la DMPEB est de 12,5 ans. L'échéance des baux reflète également la plus longue durée des baux de plusieurs des locataires d'hôpitaux compris dans le portefeuille de la fiducie Vital, dont la DMPEB est de 17,5 ans et dans le portefeuille australien, dont la DMPEB est de 15,8 ans.

Le tableau ci-dessous présente le résumé de la DMPEB de la FPI ventilée par type d'actif au 30 septembre 2022 :

	Composition des actifs			DMPEB (en années)			Total
	IBM	Hôpitaux/ cliniques	Sciences de la vie	IBM	Hôpitaux/ cliniques	Sciences de la vie	
Amériques ¹⁾	68 %	30 %	2 %	4,8	15,4	7,9	9,6
Europe ²⁾	52 %	46 %	2 %	6,2	21,9	17,5	15,9
Australasie ^{1) 3)}	20 %	77 %	3 %	9,4	18,0	12,0	16,7

Notes

- 1) Compte non tenu des projets d'aménagement.
- 2) L'Europe est présentée en fonction d'une participation de 100 % dans les actifs détenus aux termes d'une convention visant l'établissement d'une coentreprise (la « coentreprise »). La FPI détient une participation de 30 % à 33,57 % dans la coentreprise.
- 3) L'Australie (Australasie) est présentée en fonction d'une participation de 100 % dans les actifs détenus aux termes d'une convention visant l'établissement d'une coentreprise (la « coentreprise »). La FPI détient une participation de 30 % dans la coentreprise.

Indexation des baux

Au 30 septembre 2022, plus de 81,7 % du revenu locatif de la FPI (97,4 % du portefeuille international) étaient assujettis à des ajustements au titre de l'inflation, dont certains sont fixes ou plafonnés, et à des examens en fonction du marché. Le tableau ci-après présente le résumé des produits par région qui font l'objet d'ajustements périodiques au titre de l'inflation :

Produits assujettis à des ajustements au titre de l'inflation ou en fonction du marché	
Au 30 septembre 2022	% des produits ¹⁾
Amériques	61,4 %
Europe ²⁾	96,7 %
Australasie ³⁾	98,7 %
Total du portefeuille international/moyenne pondérée	97,4 %
Total du portefeuille/moyenne pondérée	81,7 %

Notes

- 1) Tient compte des produits assujettis à des ajustements au titre de l'inflation ou en fonction du marché.
- 2) L'Europe est présentée en fonction d'une participation de 100 % dans les actifs détenus aux termes d'une convention visant l'établissement d'une coentreprise (la « coentreprise »). La FPI détient une participation de 30 % à 33,57 % dans la coentreprise.
- 3) L'Australie (Australasie) est présentée en fonction d'une participation proportionnelle dans les actifs détenus aux termes d'une convention visant l'établissement d'une coentreprise (la « coentreprise »). La FPI détient une participation de 30 % dans la coentreprise.

Activité de location

ACTIVITÉ DE LOCATION							
Trimestre clos le 30 septembre 2022							
	Canada	Amériques États- Unis	Brésil	Europe ¹⁾	Fiducie Vital ²⁾	Australasie Australie	Total
En milliers de pieds carrés							
Taux d'occupation à l'ouverture de la période	91 %	97 %	100 %	98 %	98 %	100 %	97 %
Solde d'ouverture	3 262	1 198	1 880	5 265	3 199	3 118	17 922
Acquisitions	—	—	—	—	61	38	99
Transferts vers les immeubles en cours d'aménagement	—	—	—	—	—	—	—
Échéances et résiliations anticipées	(189)	(17)	—	(83)	(5)	—	(294)
Renouvellements	82	17	—	71	—	—	170
Nouveaux baux	15	—	—	4	31	2	52
Autres ³⁾	(2)	3	—	(5)	(31)	(2)	(37)
Solde de clôture	3 151	1 201	1 880	5 252	3 255	3 156	17 895
Taux d'occupation à la clôture de la période	88 %	97 %	100 %	97 %	98 %	100 %	97 %
Période de neuf mois close le 30 septembre 2022							
	Canada	Amériques États- Unis	Brésil	Europe ¹⁾	Fiducie Vital ²⁾	Australasie Australie	Total
En milliers de pieds carrés							
Taux d'occupation à l'ouverture de la période	91 %	— %	100 %	97 %	98 %	100 %	97 %
Solde d'ouverture	3 254	—	1 879	4 690	2 930	3 112	15 865
Acquisitions	9	1 198	—	494	212	38	1 951
Transferts depuis (vers) les immeubles en cours d'aménagement	—	—	—	53	—	—	53
Échéances et résiliations anticipées	(391)	(17)	—	(306)	(21)	(25)	(760)
Renouvellements	212	17	—	266	15	25	535
Nouveaux baux	53	—	—	62	39	15	169
Autres ³⁾	31	3	1	(7)	80	(9)	99
Solde de clôture	3 151	1 201	1 880	5 252	3 255	3 156	17 895
Taux d'occupation à la clôture de la période	88 %	97 %	100 %	97 %	98 %	100 %	97 %

Notes

- 1) L'Europe est présentée en fonction d'une participation de 100 % dans les actifs détenus aux termes d'une convention visant l'établissement d'une coentreprise (la « coentreprise »), y compris les portefeuilles de démarrage allemand et néerlandais. La FPI détient une participation respective de 33,57 % et de 30 % dans ces portefeuilles liés à des coentreprises.
- 2) L'Australie (Australasie) est présentée en fonction d'une participation de 100 %. La FPI détient une participation d'environ 28,2 % dans la fiducie Vital (Australasie) et agit à titre de gestionnaire de la fiducie Vital. Par conséquent, elle consolide la fiducie Vital.
- 3) Le poste « Autres » comprend les réévaluations et les locations au mois.

Canada

Au cours du trimestre, la FPI a conclu des renouvellements de baux visant une superficie de 81 597 pieds carrés, ce qui représente un taux de renouvellement de 44 %. Le faible taux de renouvellement découle surtout du repositionnement des locataires dont les baux arrivent à échéance pour des futurs contrats de location à plus long terme et à un tarif de location net plus élevé. La FPI a conclu les renouvellements à un tarif de location net initial de 16,78 \$ le pied carré comparativement à un tarif de location net à l'échéance de 16,13 \$ le pied carré, en hausse de 0,65 \$ le pied carré, ou 4,0 %.

Au cours du trimestre, la FPI a également conclu de nouveaux baux visant une superficie de 15 245 pieds carrés à un tarif de location net initial de 13,25 \$ le pied carré.

Depuis le début de l'exercice, la FPI a conclu des renouvellements de baux visant une superficie de 211 793 pieds carrés, ce qui représente un taux de renouvellement de 58 %. La FPI a conclu les renouvellements à un tarif de location net initial de 16,89 \$ le pied carré comparativement à un tarif de location net à l'échéance de 16,38 \$ le pied carré, en hausse de 0,51 \$ le pied carré, ou 3,1 %.

Depuis le début de l'exercice, la FPI a également conclu de nouveaux baux visant une superficie de 52 678 pieds carrés à un tarif de location net initial de 15,44 \$ le pied carré.

Le tarif de location net à l'échéance a augmenté, passant à 18,67 \$ le pied carré au deuxième trimestre de 2022 à 18,98 \$ le pied carré au troisième trimestre de 2022. L'augmentation est principalement attribuable à la cession d'un immeuble dont le tarif de location net était moins élevé.

TARIF DE LOCATION NET À L'ÉCHÉANCE (en \$/pi²)	
30 septembre 2022	
	Canada
Locations au mois	15,33 \$
2022	18,73 \$
2023	15,53 \$
2024	16,45 \$
2025	21,74 \$
2026	19,63 \$
2027 et par la suite	20,35 \$
Total des baux venant à échéance	18,98 \$

Brésil

Les immeubles de la FPI au Brésil sont visés par des baux à long terme (DMPEB du portefeuille de 17,9 ans) et il n'y a pas eu d'activité de location au cours du trimestre.

Europe

Au cours du trimestre, la FPI a conclu des renouvellements de baux visant une superficie de 70 866 pieds carrés, ce qui représente un taux de renouvellement de 85,0 %. Ces renouvellements ont été conclus à un tarif de location net initial de 12,05 € le pied carré par rapport à un tarif de location net le pied carré à l'échéance de 11,54 €, soit une hausse de 4,4 %.

Au cours du trimestre, la FPI a conclu de nouveaux baux d'immeubles comparables visant une superficie de 3 866 milliers de pieds carrés à un tarif de location net initial de 13,94 € le pied carré.

Depuis le début de l'exercice, la FPI a conclu des renouvellements de baux visant une superficie de 266 334 milliers de pieds carrés, ce qui représente un taux de renouvellement de 87,0 %. Ces renouvellements ont été conclus à un tarif de location net initial de 11,31 € le pied carré par rapport à un tarif de location net le pied carré à l'échéance de 10,93 €, soit une hausse de 3,5 %.

Depuis le début de l'exercice, la FPI a conclu de nouveaux baux d'immeubles comparables visant une superficie de 62 044 milliers de pieds carrés à un tarif de location net initial de 13,63 € le pied carré.

TARIF DE LOCATION NET À L'ÉCHÉANCE (en €/pi²)	
30 septembre 2022	
	Europe
Locations au mois	5,19 €
2022	11,97 €
2023	12,66 €
2024	12,14 €
2025	13,30 €
2026	13,72 €
2027 et par la suite	9,43 €
Total des baux venant à échéance	10,16 €

Fiducie Vital

Les immeubles de la fiducie Vital sont généralement visés par des baux à long terme.

Aucun bail n'a été renouvelé au cours du trimestre.

Au cours du trimestre, la fiducie Vital a conclu de nouveaux baux visant une superficie de 31 143 pieds carrés à un tarif de location net initial de 31,25 \$ NZ le pied carré.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la fiducie Vital a conclu de nouveaux baux visant une superficie de 15 351 pieds carrés représentant un taux de renouvellement de 73,7 %. Les renouvellements découlaient de l'exercice par les locataires de leur option de renouvellement et ont été conclus à un tarif de location net initial de 15,37 \$ NZ le pied carré, comparativement à un tarif de location net à l'échéance de 14,85 \$ NZ, soit une hausse de 3,5 %.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la fiducie Vital a conclu de nouveaux baux visant une superficie de 38 981 pieds carrés à un tarif de location net initial de 32,20 \$ NZ le pied carré.

Australie

Le portefeuille australien est généralement visé par des baux à long terme.

Aucun bail n'a été renouvelé au cours du trimestre.

Au cours du trimestre, la FPI a conclu de nouveaux baux visant une superficie de 1 572 pieds carrés à un tarif de location net initial de 75,73 \$ AU le pied carré.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la FPI a conclu de nouveaux baux visant une superficie de 25 210 pieds carrés représentant un taux de renouvellement de 100 %. Les renouvellements ont été conclus à un tarif de location net initial de 38,8 \$ AU le pied carré, comparativement à un tarif de location net à l'échéance de 38,0 \$ AU, soit une hausse de 2,0 %.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la FPI a conclu de nouveaux baux visant une superficie de 15 452 milliers de pieds carrés à un tarif de location net initial de 39,53 \$ AU le pied carré.

FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION (« FPAE »)

Pour la FPI, les FPAE correspondent au bénéfice net (calculé conformément aux IFRS) auquel sont apportés certains ajustements présentés ci-dessous. La FPI apporte des ajustements pour tenir compte des coûts engagés pour l'exploration de nouvelles opportunités de croissance, l'établissement de partenariats, l'établissement de relations avec des exploitants de services de soins de santé et avec des investisseurs institutionnels, qui, de l'avis de la direction, ne rendent pas compte des résultats des principales activités et qui n'ont pas d'incidence sur la capacité de la FPI de verser des distributions aux porteurs de parts à long terme étant donné leur nature discrétionnaire et stratégique. Ainsi, la méthode de calcul des FPAE de la FPI pourrait différer des méthodes des autres émetteurs et ne pas être comparable aux mesures semblables utilisées par d'autres émetteurs.

FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION						
En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part						
	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	6 611 \$	161 380 \$	(154 769) \$	164 490 \$	295 427 \$	(130 937) \$
Ajouter (déduire) :						
i) Pertes liées (profits liés) à la juste valeur de marché	(6 628)	(150 209)	143 581	(205 527)	(336 101)	130 574
Moins la quote-part des pertes liées (profits liés) à la juste valeur de marché revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	8 814	8 060	754	95 515	138 192	(42 677)
ii) Charges financières : distributions sur les parts échangeables	342	342	—	1 026	1 026	—
iii) Réévaluation des passifs financiers	2 003	2 445	(442)	12 049	7 431	4 618
iv) Perte latente (profit latent) de change	3 653	4 430	(777)	1 268	(12 013)	13 281
Moins la quote-part de la perte latente (du profit latent) de change revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	(8)	(4)	(4)	(180)	1 398	(1 578)
v) Impôt différé	3 129	30 320	(27 191)	54 175	71 658	(17 483)
Moins la quote-part de l'impôt différé revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	(2 009)	(1 226)	(783)	(18 881)	(19 733)	852
vi) Coûts de transaction	3 740	17 678	(13 938)	16 061	36 926	(20 865)
Moins la quote-part des coûts de transaction revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	719	—	719	981	(167)	1 148
vii) Frais d'émission des débentures convertibles	7 048	—	7 048	7 048	—	7 048
viii) Ajustements nets au titre des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	1 054	(1 193)	2 247	(7 447)	(34 039)	26 592
ix) Frais de location internes	538	646	(108)	1 988	2 149	(161)
x) Ajustement net au titre des activités abandonnées	—	(24 912)	24 912	—	(24 912)	24 912
xi) Ajustement net au titre de l'amortissement des baux	97	(112)	209	(45)	(198)	153
xii) Autres ajustements des FPAE	8 073	—	8 073	8 073	1 224	6 849
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)¹⁾	37 176 \$	47 645 \$	(10 469) \$	130 594 \$	128 268 \$	2 326 \$
FPAE par part – de base	0,15 \$	0,22 \$	(0,07) \$	0,55 \$	0,67 \$	(0,12) \$
FPAE par part – après dilution ³⁾	0,15 \$	0,21 \$	(0,06) \$	0,55 \$	0,65 \$	(0,10) \$
Nombre moyen pondéré ajusté de parts en circulation²⁾						
De base	241 119 245	218 843 204	22 276 041	235 769 760	192 347 998	43 421 762
Après dilution ³⁾	244 488 605	237 163 092	7 325 513	238 645 590	210 346 094	28 299 496

Notes

- Les FPAE ne constituent pas une mesure reconnue aux termes des IFRS et n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS. Se reporter à la rubrique « Évaluation de la performance ».
- Aux termes des IFRS, les parts de société en commandite de catégorie B de la FPI sont traitées comme des passifs financiers plutôt que comme des capitaux propres. La FPI a choisi de présenter une mesure par part de base et après dilution, après ajustement pour tenir compte des parts de société en commandite de catégorie B dans le calcul du nombre de base et après dilution de parts en circulation et du nombre moyen pondéré de base et après dilution de parts en circulation. Il y avait 1 710 000 parts de société en commandite de catégorie B en circulation au 30 septembre 2022 et 1 710 000 au 30 septembre 2021.
- Le nombre de parts après dilution tient compte des parts de fiducie différées dont les droits sont acquis, mais qui n'ont pas été émises, et de la conversion des débentures convertibles de la FPI qui auraient un effet dilutif au moment de la conversion au prix de conversion contractuel des porteurs. Les débentures convertibles ont un effet de dilution si le taux d'intérêt (déduction faite de l'impôt et des autres variations des produits ou des charges) par part pouvant être obtenu lors de la conversion est inférieur à la mesure de base par part.

La REALpac a établi une définition normalisée des FPAE (les « **directives de la REALpac** »). La définition des FPAE qu'utilise la FPI diffère des directives de la REALpac dans la mesure où, dans son calcul des FPAE, la FPI a) ne tient pas compte de la réévaluation des passifs financiers, des frais d'émission des débiteures convertibles et de tous les coûts de transaction, et b) apporte les autres ajustements des FPAE mentionnés au paragraphe xii) ci-après. Se reporter à la rubrique « Évaluation de la performance ».

Des précisions supplémentaires sur les ajustements apportés au bénéfice net de la FPI pour calculer les FPAE sont fournies ci-dessous :

i) **Pertes liées (profits liés) à la juste valeur de marché**

PERTES LIÉES (PROFITS LIÉS) À LA JUSTE VALEUR DE MARCHÉ						
En milliers de dollars canadiens						
	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Pertes liées (profits liés) à la juste valeur de marché						
Ajustement de la juste valeur des débiteures convertibles	(5 167) \$	516 \$	(5 683) \$	(14 892) \$	(949) \$	(13 943) \$
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(2 497)	308	(2 805)	(5 455)	530	(5 985)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	14 743	(152 672)	167 415	(118 424)	(323 321)	204 897
Perte liée (profit lié) aux instruments financiers dérivés	(10 468)	1 577	(12 045)	(59 901)	(12 973)	(46 928)
Ajustement de la juste valeur du passif fondé sur des parts	(3 239)	62	(3 301)	(6 855)	612	(7 467)
Total	(6 628) \$	(150 209) \$	143 581 \$	(205 527) \$	(336 101) \$	130 574 \$

Ces éléments sont détaillés plus longuement ci-après.

a. Débiteures convertibles

Aux termes des IFRS, les débiteures convertibles de la FPI sont classées comme des passifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net et toute variation de la juste valeur latente connexe découlant de la réévaluation des passifs financiers a une incidence sur le résultat net. Conformément aux directives de la REALpac et afin d'accroître l'utilité et le caractère comparable des FPAE à titre de mesure complémentaire de la performance d'exploitation de la FPI, les variations de la juste valeur des débiteures convertibles ont été réintégrées dans le résultat net de la FPI.

b. Parts échangeables et passif fondé sur des parts

Aux termes des IFRS, les parts échangeables et le passif fondé sur des parts de la FPI sont classés comme des passifs financiers, et toute variation de la juste valeur latente connexe découlant de la réévaluation du passif financier a une incidence sur le résultat net. Conformément aux directives de la REALpac et afin d'accroître l'utilité et le caractère comparable des FPAE à titre de mesure complémentaire de la performance d'exploitation de la FPI, les variations de la juste valeur des parts échangeables et du passif fondé sur des parts ont été réintégrées dans le résultat net de la FPI.

c. Immeubles de placement

Aux termes des IFRS, la FPI a retenu le modèle de la juste valeur pour comptabiliser ses immeubles de placement. Selon le modèle de la juste valeur, les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière. Les immeubles ne sont pas amortis, et les variations de la juste valeur des immeubles de placement sont comptabilisées en résultat dans la période au cours de laquelle elles surviennent. Conformément aux directives de la REALpac et afin d'accroître l'utilité et le caractère comparable des FPAE à titre de mesure complémentaire de la performance d'exploitation de la FPI, les variations de la juste valeur des immeubles de placement ont été réintégrées dans le résultat net de la FPI.

d. Instruments financiers dérivés

Aux termes des IFRS, les instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur, et toute variation de la juste valeur latente connexe découlant de la réévaluation d'un instrument financier dérivé a une incidence sur le résultat net. Conformément aux directives de la REALpac et afin d'accroître l'utilité et le caractère comparable des FPAE à titre de mesure complémentaire de la performance d'exploitation de la FPI, les variations latentes de la juste valeur des instruments financiers dérivés ont été réintégrées dans le résultat net de la FPI.

ii) **Charges financières – distributions sur les parts échangeables**

Aux termes des IFRS, les parts échangeables de la FPI sont classées comme des passifs financiers, et les distributions connexes sur les parts échangeables sont considérées comme des charges financières. Conformément aux directives de la REALpac et afin d'accroître l'utilité et le caractère comparable des FPAE à titre de mesure complémentaire de la performance d'exploitation de la FPI, les distributions sur les parts échangeables de la FPI ont été réintégrées dans le résultat net de la FPI.

iii) **Réévaluation des passifs financiers**

Au cours de la durée du prêt, les financements par titrisation au Brésil sont ajustés en fonction du taux d'inflation (l'IPCA) entre la date de création de ces passifs et leurs échéances respectives. La charge de désactualisation est traitée comme un ajustement de la juste valeur des financements par titrisation au Brésil et est, par conséquent, prise en compte dans le calcul des FPAE. Bien que cet ajustement ne soit pas conforme aux directives de la REALpac, la FPI estime qu'il cadre avec les pratiques du secteur.

iv) **Pertes latentes (profits latents) de change**

Aux termes des IFRS, les actifs et les passifs financiers libellés en monnaies étrangères sont réévalués à la clôture de chaque période au taux en vigueur à la date de clôture. La variation de change latente de la FPI pour les périodes à l'étude s'explique essentiellement par la réévaluation de la dette relative à l'Australasie qui est libellée en dollars australiens ou néo-zélandais et détenue par une filiale canadienne ou néo-zélandaise de la FPI ainsi que par la réévaluation de prêts et d'emprunts à court terme conclus avec des filiales de la FPI qui sont libellés dans une monnaie d'origine différente de la monnaie fonctionnelle de la filiale. Conformément aux directives de la REALpac, la variation de change latente sur la dette et les transactions intragroupe a été réintégrée dans le résultat net de la FPI.

v) **Impôt différé**

Aux termes des IFRS, la FPI a comptabilisé de l'impôt différé en Europe, au Brésil, en Australie ainsi qu'à l'égard de la fiducie Vital, essentiellement en raison de l'écart entre la valeur comptable et le coût fiscal de ses immeubles de placement. Conformément aux directives de la REALpac et afin d'accroître l'utilité et le caractère comparable des FPAE à titre de mesure complémentaire de la performance d'exploitation de la FPI, l'impôt différé a été réintégré dans son résultat net.

vi) **Coûts de transaction**

Aux termes des IFRS, la FPI passe en charges les coûts de transaction associés à des acquisitions qui ont été jugées comme constituant des regroupements d'entreprises et les frais de développement des affaires. Conformément aux directives de la REALpac et afin de favoriser l'uniformité du traitement des coûts de transaction engagés, et ce, que la transaction soit constatée comme une acquisition d'actifs ou un regroupement d'entreprises, et d'accroître l'utilité et le caractère comparable des FPAE à titre de mesure complémentaire de la performance d'exploitation de la FPI, les coûts relatifs aux transactions de la FPI ont été réintégrés dans son résultat net. En sus des coûts de transaction liés aux regroupements d'entreprises, la FPI a également rajouté au bénéfice net (à la perte nette) les coûts de transaction de tiers et internes liés aux activités de cession, aux occasions d'investissement, à l'élaboration de conventions visant l'établissement de coentreprises, y compris des coûts engagés à l'égard de l'établissement de relations avec des exploitants de services de santé et avec des investisseurs institutionnels, à l'impôt sur le profit ou la perte à la sortie d'immeubles ainsi qu'à l'égard des autres avenues explorées par la FPI pour mobiliser des capitaux, lesquelles ne sont pas abordées dans les directives de la REALpac.

vii) **Frais d'émission des débentures convertibles**

Conformément aux IFRS, étant donné que la FPI évalue ses débentures convertibles à la juste valeur, la FPI a passé en charges les frais liés à l'émission des débentures convertibles. Bien que cet ajustement ne soit pas conforme aux directives de la REALpac, ces charges financières non récurrentes liées à l'émission des débentures convertibles ont été réintégrées dans le résultat net de la FPI, qui estime que l'ajustement cadre avec les pratiques du secteur.

viii) **Ajustements nets au titre des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence**

Conformément aux IFRS, le placement de la FPI dans une coentreprise est comptabilisé selon la méthode de la mise en équivalence. Conformément aux directives de la REALpac et afin d'accroître l'utilité et le caractère comparable des FPAE à titre de mesure complémentaire de la performance d'exploitation de la FPI, la quote-part de la FPI du bénéfice net (de la perte nette) postérieur(e) à l'acquisition de ses placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence a été ajoutée au (déduite du) résultat net de la FPI, et les FPAE sont présentés compte tenu de la quote-part de la FPI des FPAE des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence.

En milliers de dollars canadiens	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Quote-part du bénéfice (de la perte) des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	5 154 \$	8 066 \$	(2 912) \$	28 884 \$	55 553 \$	(26 669) \$
<u>Ajouter (déduire) :</u>						
Pertes liées (profits liés) à la juste valeur de marché, déduction faite des participations ne donnant pas le contrôle	641	(1 334)	1 975	(7 569)	(35 567)	27 998
Impôt différé	216	141	75	(75)	1 329	(1 404)
Coûts de transaction non récurrents	197	—	197	197	199	(2)
Ajustements nets des FPAE au titre des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	1 054 \$	(1 193) \$	2 247 \$	(7 447) \$	(34 039) \$	26 592 \$
FPAE des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	6 208 \$	6 873 \$	(665) \$	21 437 \$	21 514 \$	(77) \$

ix) **Frais de location internes**

Aux termes des IFRS, les frais de location internes qui ne sont pas marginaux sont passés en charges. Ces montants tiennent compte du salaire de base et des avantages du personnel du service de location interne. Conformément aux directives de la REALpac, les frais qui peuvent être raisonnablement et directement attribués à des contrats de location signés, et qui seraient sinon comptabilisés à l'actif s'ils avaient été engagés de sources externes, sont réintégrés dans le résultat net lorsque les FPAE sont établis.

x) **Résultats liés aux activités abandonnées**

Conformément aux directives de la Realpac, les FPAE liés aux éléments hors trésorerie qui ont une incidence sur le résultat net et qui sont inclus dans les résultats liés aux activités abandonnées doivent être ajustés afin d'obtenir le montant des FPAE. En 2021, la FPI a ajusté les FPAE pour tenir compte de l'amortissement des contrats conclus avec les locataires, du profit de 11,2 millions de dollars découlant de la cession des établissements hospitaliers en exploitation et de l'acquisition à des conditions avantageuses de 21,3 millions de dollars attribuable à NWI Apex UK Limited (anciennement, NMC Healthcare UK Limited), facteurs qui ont été partiellement contrebalancés par les coûts de transaction de 6,5 millions de dollars inclus dans les résultats liés aux activités abandonnées.

xi) Amortissement des contrats de location-financement

Conformément aux directives de la REALpac, lorsque la FPI comptabilise des contrats de location simple aux termes de l'IFRS 16, elle ajuste les FPAE de manière à rendre compte des remboursements de principal qui sont amortis sous forme d'imputation à l'obligation locative. Dans le cas des actifs au titre de droits d'utilisation qui sont évalués au coût et amortis, l'amortissement est réintégré aux termes des directives de la REALpac.

En Australie, une créance liée à un contrat de location à long terme et une dette liée à un bail foncier à long terme afférent à l'immeuble ont respectivement été comptabilisées comme créance liée à un contrat de location-financement et dette liée à un contrat de location-financement, conformément aux IFRS. Un ajustement a été apporté aux FPAE pour tenir compte de l'incidence nette en trésorerie au titre des contrats de location-financement.

xii) Autres ajustements des FPAE

Les autres ajustements des FPAE comprennent des éléments qui, de l'avis de la direction, ne rendent pas compte des résultats récurrents des principales activités. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, les autres ajustements des FPAE comprenaient a) des pertes nettes de 5,6 millions de dollars (un revenu de distribution de 5,2 millions de dollars moins des frais de financement de 10,8 millions de dollars) relativement à son placement dans des titres non cotés, b) des charges générales et administratives liées à la technologie de 1,6 million de dollars engagées par la coentreprise européenne de la FPI, et c) des charges générales et administratives d'entreprise de 0,9 million de dollars liées à la mise en place d'une plateforme philanthropique. Les ajustements susmentionnés, dans chaque cas, ne sont pas abordés dans les directives de la REALpac relativement aux FPAE.

FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION AJUSTÉS (« FPAEA »)

Les FPAEA constituent une mesure financière complémentaire non conforme aux IFRS pour évaluer la performance d'exploitation d'une fiducie de placement immobilier et ont pour objectif de refléter un contexte commercial stabilisé. La FPI apporte certains ajustements présentés ci-dessous pour calculer ses FPAE et FPAEA, ce qui, de l'avis de la direction ne rend pas compte des résultats des principales opérations ni n'a d'incidence sur la capacité de la FPI de faire des distributions aux porteurs de parts à long terme étant donné leur nature discrétionnaire et stratégique. Ainsi, la méthode de calcul des FPAE et des FPAEA de la FPI pourrait différer des méthodes des autres émetteurs et ne pas être comparable à des mesures semblables utilisées par d'autres émetteurs.

FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION AJUSTÉS						
En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)¹⁾	37 176 \$	47 645 \$	(10 469) \$	130 594 \$	128 268 \$	2 326 \$
<u>Ajouter (déduire) :</u>						
i) Amortissement de l'ajustement découlant de l'évaluation à la valeur de marché	(300)	(105)	(195)	(719)	(314)	(405)
ii) Amortissement des frais de financement différés liés aux transactions	1 868	217	1 651	4 842	1 193	3 649
iii) Produits comptabilisés selon le mode linéaire	(401)	384	(785)	(165)	1 340	(1 505)
Moins la quote-part des produits comptabilisés selon le mode linéaire revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	(483)	(317)	(166)	(1 423)	(1 191)	(232)
iv) Frais de location et dépenses d'investissement de maintien non recouvrables	(2 923)	(2 800)	(123)	(8 997)	(8 290)	(707)
Moins la quote-part du montant réel des frais de location et dépenses d'investissement revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	29	193	(164)	313	704	(391)
v) Charge de rémunération fondée sur des parts	2 023	2 168	(145)	7 228	7 209	19
vi) Frais de remboursement de la dette	—	—	—	—	30	(30)
vii) Ajustements nets au titre des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	(29)	(121)	92	(449)	(425)	(24)
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA »)¹⁾	36 960 \$	47 264 \$	(10 304) \$	131 224 \$	128 524 \$	2 700 \$
FPAEA par part de base	0,15 \$	0,22 \$	(0,07) \$	0,56 \$	0,67 \$	(0,11) \$
FPAEA par part après dilution	0,15 \$	0,21 \$	(0,06) \$	0,55 \$	0,65 \$	(0,10) \$
Distributions par part de base ³⁾	0,20 \$	0,20 \$	— \$	0,60 \$	0,60 \$	— \$
Nombre moyen pondéré ajusté de parts en circulation²⁾						
De base	241 119 245	218 843 204	22 276 041	235 769 760	192 347 998	43 421 762
Après dilution	244 488 605	237 163 092	7 325 513	238 645 590	210 346 094	28 299 496

Notes

- 1) Les FPAE et les FPAEA ne constituent pas des mesures reconnues aux termes des IFRS et n'ont pas de définitions normalisées prescrites par les IFRS. Se reporter à la rubrique « Évaluation de la performance ».
- 2) Aux termes des IFRS, les parts de société en commandite de catégorie B de la FPI sont traitées comme des passifs financiers plutôt que comme des capitaux propres. La FPI a choisi de présenter une mesure par part de base et après dilution, après ajustement pour tenir compte des parts de société en commandite de catégorie B dans le calcul du nombre de base et après dilution de parts en circulation et du nombre moyen pondéré de base et après dilution de parts en circulation. Il y avait 1 710 000 parts de société en commandite de catégorie B en circulation au 30 septembre 2022 et 1 710 000 au 30 septembre 2021.
- 3) Les distributions par part constituent un ratio non conforme aux IFRS qui correspond à la somme des distributions sur les parts de la FPI et des charges financières sur les parts de société en commandite de catégorie B. La direction ne considère pas les charges financières sur les parts de société en commandite de catégorie B comme des charges financières de la FPI, mais plutôt comme une composante des distributions totales de la FPI. Les distributions ne sont pas définies par les IFRS, n'ont pas de définition normalisée et pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs.

Des précisions supplémentaires sur les ajustements apportés au bénéfice net de la FPI pour calculer les FPAEA sont fournies dans les paragraphes qui suivent.

i) **Amortissement de l'ajustement découlant de l'évaluation à la valeur de marché**

Aux termes des IFRS, la FPI a amorti la prime sur l'emprunt hypothécaire reprise à la juste valeur au moment de l'acquisition. Comme l'amortissement est un élément hors trésorerie, la FPI a apporté un ajustement aux FPAEA.

ii) **Amortissement des frais de financement différés liés aux transactions**

Conformément aux IFRS, la FPI a comptabilisé des charges d'amortissement des frais de financement différés. La FPI est d'avis que l'amortissement des frais de financement différés correspond à une approximation des frais de financement engagés sur la durée de la dette connexe et, par conséquent, elle n'ajuste pas les FPAEA pour tenir compte de l'amortissement des frais de financement, sauf en ce qui concerne l'amortissement des frais liés aux montages financiers visant des opérations à court terme et des radiations de frais de financement liés à des dettes remboursées par anticipation, que la FPI rajoute aux FPAEA pour rendre compte d'un contexte commercial stabilisé. Cet ajustement n'est pas abordé dans les directives de la REALpac relativement aux FPAEA.

iii) **Produits comptabilisés selon le mode linéaire**

Aux termes des IFRS, les produits locatifs tirés de contrats de location simple sont constatés selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location. La différence entre les produits locatifs comptabilisés et les flux de trésorerie est inscrite à titre de loyers à recevoir ou à payer selon le mode linéaire. Conformément aux directives de la REALpac, pour tenir compte de la nature hors trésorerie de ces différences, la FPI a apporté un ajustement aux FPAE.

iv) **Frais de location et dépenses d'investissement de maintien non recouvrables**

Au Canada et en Europe, en raison de la nature du portefeuille, sur une base trimestrielle et pendant le repositionnement du portefeuille, les frais de location, les améliorations locatives et les dépenses d'investissement de maintien peuvent fluctuer et, pour cette raison, ils ne doivent pas être considérés comme stabilisés. En conséquence, la FPI utilise une réserve correspondant à 6 % par année des produits tirés des immeubles de bureaux médicaux au Canada et en Europe lorsqu'elle détermine le montant des FPAEA. Au Brésil et en Australasie, en raison des baux à long terme à loyer hypernet prévalant dans ces régions, la FPI se fonde sur le montant réel des frais de location et des dépenses d'investissement de maintien non recouvrables lorsqu'elle établit le montant des FPAEA.

Pour un complément d'information, se reporter à la rubrique « **Frais de location et dépenses d'investissement** ».

v) **Charge de rémunération fondée sur des parts**

La variation de la juste valeur du passif fondé sur des parts d'une période à l'autre est réintégrée au résultat lors de l'établissement des FPAE, conformément aux directives de la REALpac. Toutefois, comme la charge de rémunération fondée sur des parts peut être réglée sous forme de parts, au gré de la FPI, celle-ci a rajouté la charge de rémunération fondée sur des parts au résultat lors de l'établissement des FPAEA.

vi) **Frais de remboursement de la dette**

Conformément aux IFRS, la FPI a comptabilisé des frais de remboursement de la dette. La FPI rajoute aux FPAEA la radiation des frais de financement liés aux dettes remboursées par anticipation pour rendre compte d'un contexte commercial stabilisé. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, la FPI a engagé des frais de remboursement de la dette liés au refinancement d'une facilité du groupe.

vii) **Ajustements nets au titre des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence**

Conformément aux IFRS, les placements de la FPI dans une entreprise associée sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Par conséquent, la quote-part de la FPI du bénéfice net (de la perte nette) postérieur(e) à l'acquisition de son entreprise associée était comptabilisée en résultat net, et sa quote-part des variations postérieures à l'acquisition était comptabilisée dans les autres éléments du résultat global. Afin d'accroître l'utilité et le caractère comparable des FPAEA à titre de mesure complémentaire de la performance d'exploitation de la FPI, la quote-part de la FPI du bénéfice net (de la perte nette) postérieur(e) à l'acquisition de ses placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence a été ajoutée au (déduite du) résultat net de la FPI et les FPAEA sont présentés compte tenu de la quote-part de la FPI des FPAEA des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence.

En milliers de dollars canadiens	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
FPAE des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	6 208 \$	6 873 \$	(665) \$	21 437 \$	21 514 \$	(77) \$
<u>Ajouter (déduire) :</u>						
Amortissement des frais de financement différés	—	3	(3)	—	19	(19)
Produits comptabilisés selon le mode linéaire	(34)	(58)	24	(146)	(196)	50
Frais de location et dépenses d'investissement de maintien non recouvrables	5	(66)	71	(303)	(248)	(55)
Ajustements nets des FPAEA	(29) \$	(121) \$	92 \$	(449) \$	(425) \$	(24) \$
FPAEA des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	6 179 \$	6 752 \$	(573) \$	20 988 \$	21 089 \$	(101) \$

DISTRIBUTIONS

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, la FPI a déclaré des distributions totales de 48,2 millions de dollars et de 142,4 millions de dollars, respectivement, y compris les distributions sur les parts échangeables (43,9 millions de dollars et 122,7 millions de dollars pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021). Ces distributions reflètent un taux de distribution annualisé de 0,80 \$ par part par année (0,80 \$ par part par année pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021).

Régime de réinvestissement des distributions

Le droit aux distributions des participants au régime de réinvestissement des distributions de la FPI (le « **RRD** ») donne lieu à l'acquisition de parts de fiducie ainsi qu'à une « distribution boni » en parts de fiducie d'une valeur équivalant à 3 % de chaque distribution.

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, un total de 698 111 parts de fiducie et de 1 972 308 parts de fiducie a été émis aux termes du RRD (un total de 561 884 parts de fiducie et de 1 499 239 parts de fiducie au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021).

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, le taux de participation au RRD de la FPI s'est établi à 17,9 % et à 17,90 %, respectivement (16,3 % et 15,9 % pour trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021, respectivement).

Comme l'exige l'Instruction générale 41-201 relative aux fiducies de revenu et autres placements indirects, le tableau suivant présente les écarts entre les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et les distributions en trésorerie, ainsi que les écarts entre le résultat net et les distributions en trésorerie, et ce, conformément aux lignes directrices.

ÉCART ENTRE LES FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION OU LE BÉNÉFICE NET ET LES DISTRIBUTIONS EN TRÉSORERIE				
En milliers de dollars canadiens	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	6 611 \$	161 380 \$	164 490 \$	295 427 \$
Ajouter : charges financières liées aux distributions sur les parts échangeables	342	342	1 026	1 026
Bénéfice net (perte nette) après les ajustements ci-dessus	<u>6 953 \$</u>	<u>161 722 \$</u>	<u>165 516 \$</u>	<u>296 453 \$</u>
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	66 299 \$	24 265 \$	169 360 \$	96 093 \$
Déduire : participations ne donnant pas le contrôle	12 947	(16 010)	49 354	(1 743)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation attribuables aux porteurs de parts	<u>53 352 \$</u>	<u>40 275 \$</u>	<u>120 006 \$</u>	<u>97 838 \$</u>
Distributions versées et à verser				
Parts de fiducie	47 906 \$	43 539 \$	141 349 \$	121 636 \$
Parts échangeables	342	342	1 026	1 026
	<u>48 248 \$</u>	<u>43 881 \$</u>	<u>142 375 \$</u>	<u>122 662 \$</u>
Excédent (insuffisance) du bénéfice net (de la perte nette) ajusté(e) attribuable aux porteurs de parts par rapport aux distributions versées et à verser	<u>(41 295) \$</u>	<u>117 841 \$</u>	<u>23 141 \$</u>	<u>173 791 \$</u>
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation attribuables aux porteurs de parts par rapport aux distributions versées et à verser	<u>5 104 \$</u>	<u>(3 606) \$</u>	<u>(22 369) \$</u>	<u>(24 824) \$</u>

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la FPI a comptabilisé une insuffisance des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation attribuables aux porteurs de parts (une mesure financière non conforme aux IFRS) par rapport aux distributions versées et à verser de 22,4 millions de dollars. L'insuffisance est principalement attribuable aux différences de calendrier liées au fonds de roulement et aux intérêts courus qui sont comptabilisés dans les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation dans les états financiers, et aux paiements pour les rachats en trésorerie des parts différées. Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation attribuables aux porteurs de parts excluent aussi le revenu de distribution provenant des placements de la FPI dans sa coentreprise. La direction considère que les distributions tirées des placements dans la coentreprise font partie intégrante des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation de la FPI en raison de la nature stratégique des capitaux propres investis. L'insuffisance résiduelle a été comblée par le RRD. Comme le démontre le tableau qui suit, les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ajustés pour les éléments susmentionnés ont été suffisants pour financer les distributions versées et à verser aux porteurs de parts pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022.

EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DES FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION AJUSTÉS PAR RAPPORT AUX DISTRIBUTIONS

En milliers de dollars canadiens

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation attribuables aux porteurs de parts par rapport aux distributions versées et à verser	5 104 \$	(3 606) \$	(22 369) \$	(24 824) \$
Ajouter : valeur des parts de fiducie émises aux termes du RRD	8 498	7 147	24 867	18 960
Ajouter : revenu de distribution tiré des entreprises associées comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	7 008	3 250	19 428	16 758
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ajustés par rapport aux distributions	<u>20 610 \$</u>	<u>6 791 \$</u>	<u>21 926 \$</u>	<u>10 894 \$</u>

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, la valeur des parts de fiducie émises aux termes du RRD s'est élevée à 8,5 millions de dollars et 24,9 millions de dollars, respectivement (7,1 millions de dollars et 19,0 millions de dollars pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021, respectivement). Bien qu'elles réduisent le montant de trésorerie nécessaire pour régler les distributions de la FPI, les parts de fiducie émises, conformément au RRD, pourraient entraîner des distributions en trésorerie additionnelles à l'avenir si les porteurs de ces parts de fiducie décident de se retirer du RRD.

Se reporter à la **PARTIE IV – STRUCTURE DU CAPITAL ET LIQUIDITÉS**.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, la FPI a enregistré une insuffisance du bénéfice net ajusté par rapport aux distributions versées aux porteurs de parts de 41,3 millions de dollars et un excédent de 23,1 millions de dollars, respectivement. Le bénéfice net ajusté attribuable aux porteurs de parts de la période fait état des éléments significatifs sans effet sur la trésorerie tels que les ajustements de la juste valeur des immeubles de placement, les instruments financiers et l'impôt différé, facteurs n'ayant pas d'incidence sur les flux de trésorerie et n'étant pas pris en compte dans la politique de distribution de la FPI. La FPI ne tient pas compte des fluctuations du fonds de roulement dans le calcul des versements de distributions.

Lorsqu'elle évalue sa politique de distribution, la FPI tient compte non seulement des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation (attribuables aux porteurs de parts), mais aussi des FPAEA. En raison du calendrier des entrées de trésorerie liées à certains ajustements ayant une incidence sur les FPAEA et du fait que certains ajustements des FPAEA n'ont pas d'effet sur la trésorerie, une partie des distributions de 2022 a été financée à l'aide des activités de financement. La FPI estime qu'elle sera en mesure de maintenir ses distributions à court terme puisqu'elle les établit en fonction des FPAEA, et elle est d'avis qu'elle pourra obtenir de nouveaux financements afin de combler ses besoins de flux de trésorerie en raison du calendrier des encaissements liés à certains ajustements au titre des FPAEA.

En 2021, 45,9 % des distributions de la FPI ont été considérées comme un remboursement de capital, 39,7 %, comme d'autres produits, et 14,4 %, comme un gain en capital aux fins de l'impôt. La composition à des fins fiscales peut varier au fil du temps, ayant ainsi une incidence sur le rendement après impôt du placement d'un porteur de parts. La FPI a choisi de verser des distributions qui représentent en partie un remboursement de capital, aux fins fiscales, puisque sa politique de distributions est fondée sur les FPAEA gagnés, plutôt que sur les déductions fiscales attendues des distributions.

La FPI est d'avis que les distributions pourront continuer d'être financées au moyen d'une combinaison des flux de trésorerie qu'elle tirera de ses activités d'exploitation, des distributions en trésorerie provenant de la fiducie Vital et des coentreprises, des activités de financement futures ou de sorties d'actifs. Historiquement toutefois, la FPI a versé des distributions en trésorerie excédant les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et le revenu de distribution tiré de ses investissements stratégiques dans la fiducie Vital et les coentreprises. Les distributions versées par le passé aux porteurs de parts ont donc représenté un remboursement de capital. La FPI pourrait parfois devoir utiliser une partie additionnelle de sa capacité d'emprunt pour financer ses distributions, ce qui représenterait un autre remboursement de capital, ou diminuer ses distributions. La politique de distributions de la FPI est basée sur les FPAEA de la FPI. De temps à autre, les FPAEA ont excédé les flux de trésorerie réels liés à l'exploitation dont dispose la FPI en raison de la comptabilisation de certains éléments dans les FPAEA qui procurent un avantage économique à la FPI, mais le calendrier de réalisation des flux de trésorerie liés à un tel avantage économique varie, comme la comptabilisation de la quote-part de la FPI des FPAEA de la fiducie Vital qui sont inférieurs aux distributions en trésorerie reçues, et de l'exclusion de certains éléments en trésorerie des FPAEA qui influent sur les flux de trésorerie liés à l'exploitation, mais que la direction ne considère pas comme faisant partie des FPAEA, comme les frais de remboursement de la dette et l'amortissement des frais de financement, ainsi que d'autres éléments comme les remises accordées aux locataires, les frais de location et les dépenses d'investissement en sus des réserves stipulées identifiées par la FPI dans son calcul des FPAEA. La FPI pourrait devoir avoir recours à une partie de sa capacité d'emprunt, émettre de nouveaux titres de capitaux propres ou réduire ses distributions afin de pouvoir financer ces éléments. La FPI prévoit financer ces éléments de manière temporaire, au besoin, au moyen de nouveaux financements ou de la vente d'actifs, et possède déjà un historique à cet égard.

Le conseil des fiduciaires de la FPI cible le versement de distributions comme suit : i) de 80 % à 95 % des FPAEA de la FPI) et ii) un montant au moins égal au résultat net et au montant net des gains en capital réalisés par la FPI, dans la mesure requise pour s'assurer que la FPI ne soit pas assujettie à l'impôt ordinaire sur le résultat à l'égard de ces revenus. Le montant des distributions futures, de même que leur déclaration et leur paiement, est à la discrétion du conseil des fiduciaires et dépendra, notamment, de la situation financière de la FPI, de ses résultats d'exploitation, de ses flux de trésorerie, de ses besoins en trésorerie et des restrictions visant le capital en vertu des obligations d'emprunt de la FPI, de même que de la conjoncture plus générale du marché et de l'économie, et seront conformes aux lois qui s'appliquent.

Comme l'exige l'Instruction générale 41-201 relative aux fiducies de revenu et autres placements indirects, le tableau qui suit présente un rapprochement des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et des FPAEA de la FPI.

RAPPROCHEMENT DES FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION ET DES FPAEA						
En milliers de dollars canadiens						
	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	66 299 \$	24 265 \$	42 034 \$	169 355 \$	96 093 \$	73 262 \$
Ajouter (déduire) :						
Charges d'intérêts hors trésorerie	(6 042)	(6 021)	(21)	(11 270)	(3 576)	(7 694)
Impôt exigible hors trésorerie	2 958	10 433	(7 475)	3 133	19 296	(16 163)
Variations des soldes des éléments hors trésorerie du fonds de roulement	(32 405)	17 104	(49 509)	(38 590)	18 592	(57 182)
FPAEA des entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	1 025	(1 314)	2 339	(7 896)	(34 464)	26 568
Autres ajustements des FPAE	8 073	—	8 073	8 073	1 224	6 849
Frais de location internes	538	646	(108)	1 988	2 149	(161)
Amortissement des frais de financement récurrents	(989)	(1 097)	108	(2 982)	(8 861)	5 879
Frais de location et dépenses d'investissement de maintien non recouvrables	(2 923)	(2 800)	(123)	(8 997)	(8 290)	(707)
Amortissement des obligations locatives	97	(112)	209	(45)	(198)	153
Produits d'intérêts et autres	2 691	1 773	918	6 729	3 529	3 200
Produits comptabilisés selon le mode linéaire	(401)	384	(785)	(165)	1 340	(1 505)
Rachat de parts émises aux termes du RPD	595	664	(69)	4 388	1 860	2 528
Amortissement du mobilier et du matériel de bureau	(301)	(266)	(35)	(1 050)	(994)	(56)
Frais de remboursement de la dette	—	—	—	—	30	(30)
Quote-part du bénéfice (de la perte) des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	5 154	8 066	(2 912)	28 884	55 553	(26 669)
FPAEA attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	(7 409)	(5 207)	(2 202)	(20 331)	(15 505)	(4 826)
	<u>(29 339) \$</u>	<u>22 999 \$</u>	<u>(52 338) \$</u>	<u>(38 131) \$</u>	<u>32 431 \$</u>	<u>(70 562) \$</u>
FPAEA	<u>36 960 \$</u>	<u>47 264 \$</u>	<u>(10 304) \$</u>	<u>131 224 \$</u>	<u>128 524 \$</u>	<u>2 700 \$</u>

PERFORMANCE TRIMESTRIELLE

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

PERFORMANCE TRIMESTRIELLE								
En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021	T2 2021	T1 2021	T4 2020
Sommaire de l'information financière								
Actifs sous gestion ¹⁾	10 580 048 \$	10 152 716 \$	9 530 763 \$	9 201 419 \$	8 470 756 \$	8 260 200 \$	7 706 262 \$	7 847 120 \$
Valeur comptable brute (« VCB ») ²⁾	8 282 049 \$	8 123 898 \$	7 591 115 \$	7 064 401 \$	6 674 397 \$	6 342 457 \$	5 681 585 \$	5 845 238 \$
Dette – déclaration de fiducie ¹⁾	3 675 759 \$	3 641 959 \$	3 092 383 \$	2 820 602 \$	2 706 955 \$	2 516 917 \$	2 224 729 \$	2 510 310 \$
Ratio dette/VCB – déclaration de fiducie	44,4 %	44,8 %	40,7 %	39,9 %	40,6 %	39,7 %	39,2 %	42,9 %
Dette – compte tenu des débiteures convertibles ¹⁾	3 953 342 \$	3 769 459 \$	3 226 758 \$	2 957 827 \$	2 921 659 \$	2 731 116 \$	2 514 900 \$	2 803 131 \$
Ratio dette/VCB – compte tenu des débiteures convertibles	47,7 %	46,4 %	42,5 %	41,9 %	43,8 %	43,1 %	44,3 %	48,0 %
Résultats d'exploitation								
Produits tirés des immeubles de placement	115 780 \$	111 826 \$	102 677 \$	96 368 \$	95 554 \$	90 092 \$	92 599 \$	92 845 \$
Bénéfice net (perte nette)	21 082 \$	116 729 \$	123 335 \$	233 050 \$	173 293 \$	183 253 \$	73 589 \$	200 249 \$
REN	89 547 \$	88 883 \$	77 067 \$	74 436 \$	74 694 \$	69 826 \$	70 564 \$	71 007 \$
FPAE ^{1), 3)}	37 176 \$	46 090 \$	47 328 \$	49 376 \$	47 645 \$	42 293 \$	38 330 \$	40 252 \$
FPAEA ^{1), 3)}	36 960 \$	46 814 \$	47 450 \$	50 436 \$	47 264 \$	43 236 \$	38 024 \$	38 539 \$
Distributions ⁴⁾	48 248 \$	48 033 \$	46 094 \$	44 773 \$	43 881 \$	40 912 \$	37 869 \$	35 520 \$
Montants par part⁵⁾								
FPAE par part de base ¹⁾	0,15 \$	0,19 \$	0,21 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,21 \$	0,21 \$	0,23 \$
FPAEA par part de base ¹⁾	0,15 \$	0,20 \$	0,21 \$	0,23 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,21 \$	0,22 \$
Distributions	0,20 \$	0,20 \$	0,20 \$	0,20 \$	0,20 \$	0,20 \$	0,20 \$	0,20 \$
Nombre moyen pondéré ajusté de parts en circulation⁵⁾								
De base	241 119 245	239 660 302	226 324 317	222 600 122	218 843 204	201 034 657	184 349 757	177 563 647

Notes

- 1) Selon le sens attribué à la rubrique « Évaluation de la performance » dans le présent rapport de gestion.
- 2) La valeur comptable brute s'entend du total des actifs.
- 3) Les FPAE et les FPAEA ne constituent pas des mesures reconnues aux termes des IFRS et n'ont pas de définitions normalisées prescrites par les IFRS. Se reporter à la rubrique « Évaluation de la performance ».
- 4) Se reporter à la rubrique « Évaluation de la performance ».
- 5) Aux termes des IFRS, les parts de société en commandite de catégorie B de la FPI sont traitées comme des passifs financiers plutôt que comme des capitaux propres. La FPI a choisi de présenter une mesure par part de base et après dilution, après ajustement pour tenir compte des parts de société en commandite de catégorie B dans le calcul du nombre de base et après dilution de parts en circulation et du nombre moyen pondéré de base et après dilution de parts en circulation.

Les tableaux suivants présentent un rapprochement du bénéfice net attribuable aux porteurs de parts trimestriels aux FPAE et FPAEA. Il y a lieu de se reporter à la rubrique « **Évaluation de la performance** ».

FPAE TRIMESTRIELS								
En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021	T2 2021	T1 2021	T4 2020
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	6 611 \$	69 625 \$	88 254 \$	139 452 \$	161 380 \$	81 090 \$	52 957 \$	143 763 \$
Ajouter (déduire) :								
Pertes liées (profits liés) à la juste valeur de marché	(6 628)	(84 493)	(114 406)	(159 674)	(150 209)	(146 596)	(39 296)	(175 665)
Moins la quote-part des pertes liées (profits liés) à la juste valeur de marché revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	8 814	49 142	37 559	104 784	8 060	110 470	19 662	53 766
Charges financières – parts échangeables								
Distributions de parts	342	342	342	342	342	342	342	342
Réévaluation des passifs financiers	2 003	1 473	8 573	4 276	2 445	904	4 082	2 264
Perte latente (profit latent) de change	3 653	(4 202)	1 817	(5 326)	4 430	(1 167)	(15 276)	5 621
Moins la quote-part de la perte latente (du profit latent) de change revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	(8)	(1)	(171)	(81)	(4)	(2)	1 404	2 029
Impôt différé	3 129	24 859	26 187	39 375	30 320	28 250	13 088	29 372
Moins la quote-part de l'impôt différé revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	(2 009)	(8 971)	(7 901)	(13 306)	(1 226)	(13 020)	(5 487)	(3 599)
Coûts de transaction non récurrents	3 740	6 624	5 697	8 287	17 678	15 003	4 245	11 141
Moins la quote-part des coûts de transaction non récurrents revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	719	(41)	303	(795)	—	—	(167)	(3 737)
Ajustements nets au titre des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	1 054	(8 741)	240	(44 705)	(1 193)	(34 090)	1 244	(27 898)
Frais de location internes	538	544	906	619	646	658	845	497
Résultats afférents aux activités abandonnées	—	—	—	(24 144)	(24 912)	—	—	—
Amortissement	97	(70)	(72)	(33)	(112)	(2)	(84)	(131)
Autres ajustements des FPAE	8 073	—	—	305	—	453	771	2 487
FPAE	37 176 \$	46 090 \$	47 328 \$	49 376 \$	47 645 \$	42 293 \$	38 330 \$	40 252 \$
Montants par part								
FPAE par part – de base	0,15 \$	0,19 \$	0,21 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,21 \$	0,21 \$	0,23 \$
Nombre moyen pondéré ajusté de parts en circulation								
De base	241 119 245	239 660 302	226 324 317	222 600 122	218 843 204	201 034 657	184 349 757	177 563 647

FPAEA TRIMESTRIELS

En milliers de dollars
canadiens, sauf les
montants par part

	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021	T2 2021	T1 2021	T4 2020
FPAE	37 176 \$	46 090 \$	47 328 \$	49 376 \$	47 645 \$	42 293 \$	38 330 \$	40 252 \$
Ajouter (déduire) :								
Amortissement de l'ajustement à la valeur de marché	(300)	(329)	(90)	(102)	(105)	(112)	(97)	(106)
Amortissement des frais de financement différés liés aux transactions	1 868	1 642	1 332	2 005	217	217	759	364
Produits comptabilisés selon le mode linéaire	(401)	(297)	533	761	384	519	437	354
Moins la quote-part des produits comptabilisés selon le mode linéaire revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	(483)	(513)	(427)	(475)	(317)	(466)	(408)	(449)
Frais de location et dépenses d'investissement de maintien non recouvrables	(2 923)	(3 337)	(2 737)	(2 727)	(2 800)	(2 875)	(2 615)	(2 982)
Moins la quote-part du montant réel des frais de location et dépenses d'investissement revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	29	178	106	27	193	381	130	289
Charge de rémunération au titre du RPD	2 023	3 557	1 648	1 771	2 168	3 383	1 658	1 063
Frais de remboursement de la dette	—	—	—	9	—	—	30	—
Ajustements nets au titre des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	(29)	(177)	(243)	(209)	(121)	(104)	(200)	(246)
FPAEA	36 960 \$	46 814 \$	47 450 \$	50 436 \$	47 264 \$	43 236 \$	38 024 \$	38 539 \$
Montants par part								
FPAEA par part – de base	0,15 \$	0,20 \$	0,21 \$	0,23 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,21 \$	0,22 \$
Nombre moyen pondéré ajusté de parts en circulation								
De base	241 119 245	239 660 302	226 324 317	222 600 122	218 843 204	201 034 657	184 349 757	177 563 647

PARTIE IV – STRUCTURE DU CAPITAL ET LIQUIDITÉS

STRUCTURE DU CAPITAL

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

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

Le tableau suivant présente le capital total de la FPI au 30 septembre 2022 et au 31 décembre 2021 :

STRUCTURE DU CAPITAL		
En milliers de dollars canadiens	Au 30 septembre 2022	Au 31 décembre 2021
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	3 213 130 \$	2 820 602 \$
Emprunts hypothécaires liés aux actifs détenus en vue de la vente	462 629	—
Dette – déclaration de fiducie¹⁾	3 675 759	2 820 602
Débiteures convertibles à la juste valeur	277 583	137 225
Dette – compte tenu des débiteures convertibles¹⁾	3 953 342	2 957 827
Emprunts hypothécaires et autres emprunts – à la valeur de marché	—	719
Emprunts hypothécaires et autres emprunts – frais de financement non amortis	(14 375)	(14 342)
Total de la dette	3 938 967	2 944 204
Passif fondé sur des parts	24 720	26 223
Parts de société en commandite échangeables de catégorie B	18 126	23 581
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	2 486 818	2 392 131
Total de la structure du capital	6 468 631 \$	5 386 139 \$

Note

1) Selon le sens attribué à la rubrique « Évaluation de la performance » du présent rapport de gestion.

Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

Le tableau suivant présente la variation des parts en circulation pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 :

PARTS EN CIRCULATION	
Parts de fiducie en circulation au 31 décembre 2021	224 127 135
Émission de parts de fiducie par suite du placement de titres de capitaux propres	12 500 500
Émission de parts de fiducie aux termes du RRD	602 559
Émission de parts de fiducie aux termes du RPD	60 881
Parts de fiducie en circulation au 31 mars 2022	237 291 075
Émission de parts de fiducie par suite du placement de titres de capitaux propres	1 086 955
Émission de parts de fiducie aux termes du RRD	671 638
Parts de fiducie en circulation au 30 juin 2022	239 049 668
Émission de parts de fiducie aux termes du RRD	698 111
Parts de fiducie en circulation au 30 septembre 2022	239 747 779

Parts échangeables de catégorie B

Aux termes des IFRS, les parts échangeables de la FPI sont traitées comme un passif financier plutôt que comme des capitaux propres. Comme les parts échangeables sont convertibles en parts de fiducie au gré du porteur, la FPI considère les parts échangeables comme des capitaux propres aux fins de la gestion du capital.

Au 30 septembre 2022, 1 710 000 parts échangeables étaient en circulation (1 710 000 parts échangeables au 31 décembre 2021).

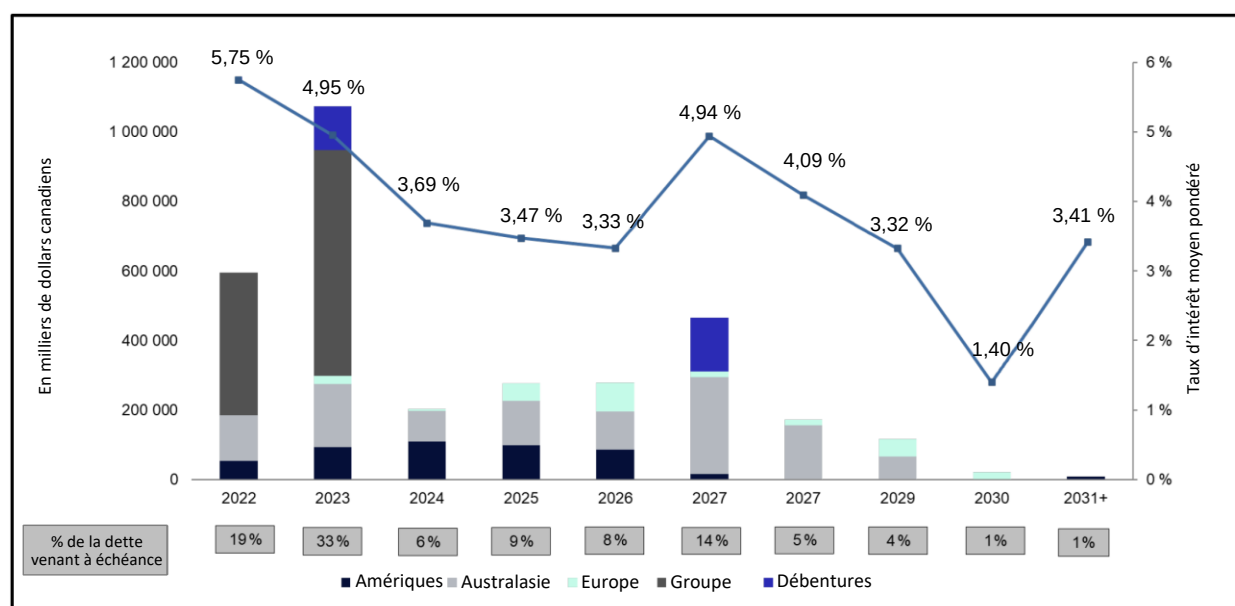
Dette

DETTE						
En milliers de dollars canadiens						
	Au 30 septembre 2022					
	Taux d'intérêt moyen pondéré	Solde impayé	Valeur de marché	Frais de financement non amortis	Solde	Échéance
Dettes – Amériques ^{1),2)}	3,95 %	1 144 499	—	(5 406)	1 139 093	de octobre 2022 à août 2031
Emprunts hypothécaires – Europe	1,97 %	321 403	—	(1 933)	319 470	de mai 2023 à juin 2030
Emprunts à terme – Australasie	4,74 %	1 139 132	—	(4 544)	1 134 588	de novembre 2022 à mars 2029
Dettes du groupe	5,66 %	1 058 915	—	(2 492)	1 056 423	de novembre 2022 à septembre 2023
	4,52 %	3 663 949 \$	— \$	(14 375) \$	3 649 574 \$	
Contrat de location-financement		11 810	—	—	11 810	février 2088
Total de la dette excluant les débiteures convertibles	4,51 %	3 675 759 \$	— \$	(14 375) \$	3 661 384 \$	
Débiteures convertibles (groupe)	5,92 %	280 250	(2 667)	—	277 583	de décembre 2023 à août 2027
Total de la dette	4,61 %	3 956 009 \$	(2 667) \$	(14 375) \$	3 938 967 \$	

1) La dette des États-Unis d'environ 463,3 millions de dollars a été classée à titre de passif détenu en vue de la vente au 30 septembre 2022.

2) La dette du Brésil est entièrement amortie sur 10 ans.

Le graphique suivant présente les échéances de la dette de la FPI au 30 septembre 2022, compte non tenu de la dette se rapportant à des actifs détenus en vue de la vente.



Des précisions supplémentaires sur les échéances des emprunts hypothécaires et des autres emprunts de la FPI sont fournies ci-après :

ÉCHÉANCES DE LA DETTE								
En milliers de dollars canadiens	Amériques		Europe		Australasie		Groupe	
	Total de la dette exigible	Taux d'intérêt moyen pondéré	Total de la dette exigible	Taux d'intérêt moyen pondéré	Total de la dette exigible	Taux d'intérêt moyen pondéré	Total de la dette exigible	Taux d'intérêt moyen pondéré
2022	63 516 \$	3,15 %	2 152 \$	— %	131 954 \$	7,08 %	409 100 \$	5,76 %
2023	590 002	4,45 %	32 332	2,16 %	181 553	4,59 %	649 815	5,09 %
2024	141 154	3,19 %	24 908	2,31 %	88 767	4,39 %	—	— %
2025	127 240	2,87 %	56 186	2,27 %	128 713	4,39 %	—	— %
2026	112 732	3,12 %	87 397	2,15 %	108 829	4,39 %	—	— %
2027	40 043	5,62 %	20 185	1,25 %	277 398	4,39 %	—	— %
2028	16 967	— %	19 490	1,35 %	155 343	4,39 %	—	— %
2029	17 034	— %	58 267	1,92 %	66 575	4,39 %	—	— %
2030	17 628	— %	20 486	1,40 %	—	— %	—	— %
2031 et par la suite	18 181	3,41 %	—	— %	—	— %	—	— %
	1 144 497 \$	3,95 %	321 403 \$	1,97 %	1 139 132 \$	4,74 %	1 058 915 \$	5,66 %
Moins les passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente	(463 344)	4,40 %	—	— %	—	— %	—	— %
Prime au titre de l'évaluation à la valeur de marché	—	— %	—	— %	—	— %	—	— %
	681 153 \$	3,64 %	321 403 \$	1,97 %	1 139 132 \$	4,74 %	1 058 915 \$	5,66 %
Frais de financement non amortis	(4 689)		(1 933)		(4 544)		(2 492)	
Total	676 464 \$		319 470 \$		1 134 588 \$		1 056 423 \$	

Le tableau ci-dessous résume l'évolution des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 :

	Emprunts hypothécaires (Amériques)	Emprunts hypothécaires (Europe)	Emprunts à terme (Australasie)	Dettes (groupe)	Total ⁽¹⁾
Solde d'ouverture au 30 juin 2022	682 944 \$	316 171 \$	1 015 565 \$	1 165 654 \$	3 180 334 \$
Amortissement du principal	(3 957)	(2 173)	—	—	(6 130)
Remboursements	(10 219)	(286)	—	(179 126)	(189 631)
Refinancement	—	(19 305)	—	—	(19 305)
Avances	1 128	25 043	119 204	60 400	205 775
Reclassement dans les actifs détenus en vue de la vente	—	—	—	—	—
Frais de financement supplémentaires engagés	(85)	22	(143)	(989)	(1 195)
Amortissement des frais de financement	337	183	654	1 407	2 581
Amortissement de l'ajustement découlant de l'évaluation à la valeur de marché	(298)	—	—	—	(298)
Ajustement au titre de l'inflation	2 003	—	—	—	2 003
Ajustement au titre du change	4 611	(185)	(692)	9 077	12 811
Solde de clôture au 30 septembre 2022	676 464 \$	319 470 \$	1 134 588 \$	1 056 423 \$	3 186 945 \$

	Emprunts hypothécaires (Amérique)	Emprunts hypothécaires (Europe)	Emprunts à terme (Australasie)	Dette (groupe)	Total ¹⁾
Solde d'ouverture au 1^{er} janvier 2022	658 972 \$	318 965 \$	1 007 138 \$	809 185 \$	2 794 260 \$
Amortissement du principal	(12 261)	(6 213)	—	—	(18 474)
Remboursements	(43 948)	(288)	(331 551)	(434 204)	(809 991)
Refinancements	37 300	(19 305)	—	—	17 995
Avances	430 404	48 130	501 126	680 838	1 660 498
Reclassement dans les actifs détenus en vue de la vente	(462 629)	—	—	—	(462 629)
Frais de financement supplémentaires engagés	(1 609)	(409)	(1 945)	(4 007)	(7 970)
Amortissement des frais de financement	1 558	449	1 889	3 949	7 845
Amortissement de l'ajustement découlant de l'évaluation à la valeur de marché	(717)	—	—	—	(717)
Ajustement au titre de l'inflation	12 049	—	—	—	12 049
Ajustement au titre du change	57 345	(21 859)	(42 069)	662	(5 921)
Solde de clôture au 30 septembre 2022	676 464 \$	319 470 \$	1 134 588 \$	1 056 423 \$	3 186 945 \$

1) Total de la dette excluant le contrat de location-financement.

Contrat de location-financement

La location du terrain sur lequel est construit l'un des immeubles de placement australiens est comptabilisée comme un contrat de location-financement. Au 30 septembre 2022, la durée résiduelle du contrat de location était de 65 ans. Le contrat n'est assorti d'aucune option d'achat.

Débetures convertibles

Le tableau suivant présente un sommaire des débetures convertibles de la FPI au 30 septembre 2022.

DÉBENTURES CONVERTIBLES						
En milliers de dollars canadiens	Juste valeur ¹⁾	Valeur nominale	Taux d'intérêt	Prix de conversion par part	Date d'échéance	Dates de paiement des intérêts
Au 30 septembre 2022						
Série NWH.DB.G	123 575	125 000	5,50 %	13,35 \$	31 décembre 2023	30 juin, 31 décembre
Série NWH.DB.H	154 008	155 250	6,25 %	16,00 \$	31 août 2027	28 février, 31 août
	277 583 \$	280 250 \$	5,92 %			

Note

1) La juste valeur des débetures convertibles est fondée sur le cours de clôture des débetures convertibles de la FPI à la date de clôture.

Le 25 août 2022, la FPI a conclu un placement public de débetures subordonnées non garanties convertibles à 6,25 % d'un principal global de 155,25 millions de dollars (se reporter à la rubrique « **Faits saillants du trimestre** »).

Passif fondé sur des parts

Le 12 avril 2022, le régime incitatif fondé sur des titres de 2022 (le « régime ») a été approuvé. Aux termes du régime, conjointement avec le régime de parts différées existant, l'émission d'un maximum de 9 000 000 de parts de fiducie de la FPI est autorisée. Le nouveau régime remplace le régime de parts différées lancé en 2018. Aucune nouvelle attribution ne sera accordée de manière prospective aux termes du régime de parts différées de 2018. Toutefois, toutes les attributions précédemment accordées en vertu du régime de parts différées resteront en circulation et continueront d'être régies par les conditions du régime de parts différées de 2018.

Parts différées

Les parts différées attribuées aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de 2022 et du régime de parts différées antérieur sont administrées par le comité de la rémunération, de gouvernance et des candidatures. Les parts différées peuvent être réglées en parts ou en trésorerie, au gré du porteur, sous réserve de l'approbation de la FPI, et sont classées comme des passifs financiers jusqu'à leur rachat. La charge liée à la rémunération au titre des parts différées est évaluée lors de l'attribution à la date d'entrée en service selon la juste valeur de marché d'une part de la FPI ou d'une part de la fiducie Vital, selon le cas, et est amortie sur la période d'acquisition applicable qui varie de trois à cinq ans.

Parts incessibles

La FPI attribue des parts incessibles aux termes du régime. Au 30 septembre 2022, la totalité des parts incessibles attribuées deviennent acquises au cinquième anniversaire de leur date d'attribution respective et sont susceptibles de faire l'objet d'une renonciation jusqu'à ce que les bénéficiaires des attributions aient occupé leur poste actuel au sein de la FPI ou aient rendu des services au FPI pendant une période donnée.

Parts liées au rendement

La FPI attribue des parts liées au rendement aux termes du régime assorties d'une période de performance de trois ans. Les parts liées au rendement sont et seront soumises à des conditions non liées au marché et liées au marché, lesquelles consistent en une performance absolue et relative sur une période de trois ans, et seront réglées en parts de fiducie au moment de l'acquisition des droits.

Selon les IFRS, le passif fondé sur des parts de la FPI relativement aux parts différées et aux parts incessibles est évalué à sa juste valeur chaque période de présentation de l'information financière, en fonction de la juste valeur marchande d'une part de fiducie de la FPI à la date de présentation de l'information financière, tandis que le passif fondé sur des parts relatif aux parts liées au rendement est évalué à sa juste valeur chaque période de présentation de l'information financière au moyen de la méthode de simulations Monte Carlo à la date de clôture. La variation de la juste valeur du passif fondé sur des parts est comptabilisée en résultat. Au 30 septembre 2022, le passif fondé sur des parts s'élevait à 24,7 millions de dollars (26,2 millions de dollars au 31 décembre 2021), soit 2 244 610 parts différées, 9 407 parts incessibles et 22 751 parts liées au rendement comptabilisées au 30 septembre 2022 (1 229 778 parts différées cumulées au 31 décembre 2021).

RATIOS ET CLAUSES RESTRICTIVES

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI ne peut contracter ou reprendre une dette, selon la définition établie, lorsque, compte tenu de la dette contractée ou reprise, l'endettement total de la FPI deviendrait supérieur à 65 % de la valeur comptable brute de ses actifs.

La stratégie d'emprunt globale de la FPI est d'obtenir des prêts hypothécaires garantis principalement à taux fixe, dont la durée est adéquate compte tenu de l'échéancier des baux pour chaque immeuble et qui permet à la FPI i) de fixer et de maintenir des échéances diversifiées de façon à réduire le plus possible les risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt et au refinancement dans une période donnée et ii) d'établir des taux fixes et de prolonger la durée des emprunts autant qu'il est possible de le faire lorsque les conditions d'emprunt sont favorables. Le tableau suivant présente sommairement la situation de ces ratios clés pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2022 et 2021 :

RATIOS						
			30 septembre 2022		31 décembre 2021	
Au						
Valeur comptable brute			8 282 049 \$		7 064 401 \$	
Dette – déclaration de fiducie ¹⁾			3 675 759 \$		2 820 602 \$	
Ratio dette/valeur comptable brute – déclaration de fiducie			44,4 %		39,9 %	
Dette, compte tenu des débentures convertibles ¹⁾			3 953 342 \$		2 957 827 \$	
Ratio dette/valeur comptable brute, compte tenu des débentures convertibles			47,7 %		41,9 %	

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Bénéfice (perte) avant impôt	27 024 \$	182 333 \$	(155 309) \$	332 561 \$	486 705 \$	(154 144) \$
Ajouter (déduire) :						
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts	40 864	22 404	18 460	98 775	68 162	30 613
Distributions sur les parts échangeables	342	342	—	1 026	1 026	—
Amortissement des frais de financement différés	2 857	1 314	1 543	7 824	10 054	(2 230)
Amortissement de l'ajustement découlant de l'évaluation à la valeur de marché	(300)	(105)	(195)	(719)	(314)	(405)
BAIIA¹⁾	70 787 \$	206 288 \$	(135 501) \$	439 467 \$	565 633 \$	(126 166) \$
Perte à la réévaluation de passifs financiers	2 003	2 445	(442)	12 049	7 431	4 618
Pertes liées (profits liés) à la juste valeur de marché	(6 628)	(150 209)	143 581	(205 527)	(336 101)	130 574
Charge de rémunération au titre du RPD	2 023	2 168	(145)	7 228	7 209	19
Perte (profit) de change	3 822	4 628	(806)	(777)	(9 019)	8 242
Frais d'émission des débentures convertibles	7 048	—	7 048	7 048	—	7 048
Coûts de transaction	3 740	16 899	(13 159)	15 858	30 332	(14 474)
Déduire : quote-part (du bénéfice) de la perte des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	(5 154)	(8 066)	2 912	(28 884)	(55 553)	26 669
Ajouter : revenu de distribution provenant des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	4 881	3 250	1 631	14 144	16 758	(2 614)
BAIIA ajusté¹⁾	82 522 \$	77 403 \$	5 119 \$	260 606 \$	226 690 \$	33 916 \$
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts	40 864 \$	22 404 \$	(18 460) \$	98 775 \$	68 162 \$	(30 613) \$
Déduire : frais de remboursement de la dette	—	—	—	—	(30)	(30)
Charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts ajustées¹⁾	40 864 \$	22 404 \$	(18 460) \$	98 775 \$	68 132 \$	(30 643) \$
Couverture des intérêts¹⁾	2,02	3,45	(1,43)	2,64	3,33	(0,69)

Note

1) Selon le sens attribué à la rubrique « Évaluation de la performance » du présent rapport de gestion.

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

Sources de financement et situation de trésorerie

TRÉSORERIE ET LIQUIDITÉS		
En milliers de dollars canadiens	Au 30 septembre 2022	Au 31 décembre 2021
Trésorerie et équivalents de trésorerie	71 903 \$	62 700 \$
Liquidités soumises à des restrictions	48	41
Total	71 951 \$	62 741 \$

La FPI dispose également de facilités de crédit qui peuvent lui procurer des liquidités supplémentaires. Au 30 septembre 2022, le solde prélevé sur les facilités de crédit s'établissait à 883,6 millions de dollars sur les 1 062,3 millions de dollars pouvant être prélevés.

Les liquidités au titre du financement garanti relatif à l'Australasie fluctuent en fonction du cours (comme il est défini dans la convention) des parts données en nantissement garantissant les facilités et sont à l'heure actuelle entièrement prélevées.

S'appuyant sur l'hypothèse selon laquelle les taux d'occupation demeureront élevés et selon laquelle la FPI sera en mesure d'obtenir du financement selon des modalités raisonnables, la FPI prévoit respecter l'ensemble de ses obligations actuelles et futures à mesure qu'elles deviendront exigibles. La direction a l'intention de refinancer sa dette arrivant à échéance et de financer ses acquisitions futures au moyen : i) des soldes de trésorerie existants; et ii) d'une combinaison de financement hypothécaire garanti par des immeubles de placement, de facilités d'acquisition, de facilités d'exploitation, de l'émission de titres de capitaux propres et de débentures convertibles ou non garanties et de sorties d'actifs choisis. Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation et le revenu de distribution attribuable à la participation de la FPI dans la fiducie Vital constituent des sources de liquidités qui serviront à assurer le service de la dette (à l'exception de la dette échue) de même qu'à payer les dépenses d'investissement de maintien, les frais de location et les distributions sur les parts.

Flux de trésorerie contractuels

Le risque de liquidité découle des obligations financières de la FPI et de la gestion de ses actifs, de ses passifs et de sa structure du capital. Ce risque est géré au moyen de l'évaluation régulière des ressources financières liquides disponibles pour financer les obligations à court et à long terme et pour permettre à la FPI de satisfaire à ses engagements au titre des dépenses d'investissement de façon rentable. La FPI prévoit être en mesure de respecter toutes ses obligations à leur échéance et disposer de suffisamment de liquidités provenant des sources suivantes : i) les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation; ii) le revenu de distribution attribuable à sa participation dans la fiducie Vital et les coentreprises; iii) le financement disponible aux termes des emprunts hypothécaires ordinaires garantis par des immeubles productifs et aux termes d'emprunts non garantis; iv) l'émission de nouveaux titres de capitaux propres et titres de créance; et v) lorsque cela est nécessaire, la vente de la totalité ou d'une partie des actifs.

Le tableau suivant présente les flux de trésorerie contractuels de la FPI au 30 septembre 2022.

FLUX DE TRÉSORERIE CONTRACTUELS								
En milliers de dollars canadiens	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	2022	2023	2024	2025	2026	Par la suite
Créditeurs et charges à payer	104 052 \$	104 052 \$	104 052 \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$
Distributions à verser	15 984	15 984	15 984	—	—	—	—	—
Impôt sur le résultat à payer	6 851	6 851	6 851	—	—	—	—	—
Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente	462 629	462 629	—	462 629	—	—	—	—
Déventures convertibles	277 583	280 250	—	125 000	—	—	—	155 250
Montant à payer au titre d'un contrat de location-financement	11 810	11 810	430	1 643	1 295	903	845	6 694
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	3 186 945	3 461 398	606 722	1 453 702	254 830	312 139	308 956	525 049
Total	4 065 854 \$	4 342 974 \$	734 039 \$	2 042 974 \$	256 125 \$	313 042 \$	309 801 \$	686 993 \$

La FPI a actuellement l'intention de distribuer un pourcentage élevé de ses FPAEA aux porteurs de parts. La FPI ne conservera donc pas de montant important, voire aucun montant, de flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ou de distribution en trésorerie attribuable à sa participation dans la fiducie Vital et aux coentreprises pour financer d'autres besoins en capital, tels que les acquisitions, les remboursements du principal de la dette à son échéance et les dépenses d'investissement majeures. La FPI prévoit plutôt financer ces projets au moyen de l'émission de titres de capitaux propres ou de titres de créance additionnels. De temps à autre, la FPI pourrait également envisager d'autres moyens de financement, comme le refinancement d'emprunts hypothécaires grevant des immeubles existants et la conclusion de facilités de crédit supplémentaires.

Les passifs courants de la FPI, qui arrivent à échéance au cours des 12 prochains mois, s'établissaient à 2,3 milliards de dollars, excédant les actifs courants de 1,9 milliard de dollars (y compris les actifs détenus en vue de la vente) et donnant lieu à un fonds de roulement déficitaire de 446,2 millions de dollars au 30 septembre 2022.

Les passifs courants comprennent ce qui suit :

1. Les facilités de crédit renouvelables libellées en dollars canadiens dont l'encours s'élève à 883,6 millions de dollars. Après le 30 septembre 2022, grâce à la mise en œuvre d'activités de refinancement, la FPI a remboursé intégralement l'une des tranches de sa facilité de crédit renouvelable d'un montant d'environ 409,1 millions de dollars arrivant à échéance en novembre 2022 et sa facilité non garantie d'un montant de 79,0 millions de dollars arrivant à échéance en janvier 2023 (se reporter à la rubrique « **Événements postérieurs à la date de clôture** »).
2. La dette libellée en dollars américains dont l'encours s'élève à 462,6 millions de dollars. La FPI a commencé à commercialiser le portefeuille américain auprès de parties intéressées à investir conjointement dans les actifs et il devrait être vendu à un partenariat au cours de l'exercice à venir. Par conséquent, la FPI a classé la dette garantie liée aux immeubles libellée en dollars américains susmentionnée à titre de passif détenu en vue de la vente. À l'heure actuelle, la FPI prévoit refinancer la dette libellée en dollars américains à l'échéance ou avant.
3. Des emprunts hypothécaires canadiens à hauteur de 92,0 millions de dollars. Après le 30 septembre 2022, la FPI a refinancé et modifié les modalités des emprunts hypothécaires canadiens totalisant 23,7 millions de dollars (se reporter à la rubrique « **Événements postérieurs à la date de clôture** »). La FPI s'attend actuellement à ce que le reliquat de ces emprunts hypothécaires soient refinancés au plus tard à la date d'échéance.

4. Les emprunts à terme en Australie, dont l'encours est de 132,0 millions de dollars, assortis d'un taux moyen pondéré de 7,08 % et venant à échéance en novembre et en décembre 2022. Après le 30 septembre 2022, la FPI a prorogé les échéances de ces facilités jusqu'en avril et en juin 2024 (se reporter à la rubrique « **Événements postérieurs à la date de clôture** »).

Rien ne garantit que le moment, les montants ou les modalités de tout refinancement ou de toute autre démarche seront avantageux ni même satisfaisants pour la FPI. Si les modalités de ce refinancement ou de ces autres démarches sont moins avantageuses que celles des emprunts existants, la situation financière de la FPI, de même que sa capacité à honorer les paiements requis au titre du principal et des intérêts, à respecter ses engagements en matière de capital ou encore à continuer de verser des distributions équivalentes à celles qu'elle verse actuellement, pourrait donc s'en trouver grandement désavantagée.

Variations de la trésorerie

Le tableau suivant présente la variation nette de la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la FPI.

VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE¹⁾						
En milliers de dollars canadiens	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Entrées/sorties de trésorerie :						
Activités d'exploitation	66 299 \$	24 265 \$	42 034 \$	169 355 \$	96 093 \$	73 262 \$
Activités d'investissement	(154 746)	(164 438)	9 692	(1 295 470)	(696 270)	(599 200)
Activités de financement	90 681	191 299	(100 618)	1 149 749	563 355	586 394
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie au cours de la période	2 234	51 126	(48 892)	23 634	(36 822)	60 456
Incidence du change	(4 945)	(1 663)	(3 282)	(14 431)	(1 550)	(12 881)
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie au cours de la période	(2 711) \$	49 463 \$	(52 174) \$	9 203 \$	(38 372) \$	47 575 \$

Activités d'exploitation

Les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation ont totalisé 66,3 millions de dollars pour le trimestre clos le 30 septembre 2022, comparativement à des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation de 24,3 millions de dollars pour le trimestre clos le 30 septembre 2021, ce qui représente une hausse de 42,0 millions de dollars. Cette hausse découle principalement d'une variation favorable de 49,5 millions de dollars du fonds de roulement et d'une baisse de 8,3 millions de dollars de l'impôt sur le résultat, facteurs partiellement contrebalancés par une hausse de 18,4 millions de dollars des charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts.

Les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation ont totalisé 169,4 millions de dollars pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, comparativement à 96,1 millions de dollars pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, ce qui représente une hausse de 73,3 millions de dollars. Cette hausse découle principalement d'une variation favorable de 57,2 millions de dollars du fonds de roulement et d'une augmentation du REN de 40,4 millions de dollars, facteurs partiellement contrebalancés par une hausse de 22,9 millions de dollars des charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires et autres emprunts.

Activités d'investissement

Les sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement se sont établies à 154,7 millions de dollars pour le trimestre clos le 30 septembre 2022, ce qui est essentiellement attribuable à des sorties de 109,6 millions de dollars au titre des activités d'acquisition en Australasie, à des entrées d'immeubles de placement de 55,5 millions de dollars, à un placement net de 2,1 millions de dollars dans des titres non cotés et à un montant de 0,3 million de dollars au titre de l'acquisition de participations dans des entreprises associées, facteurs en partie contrebalancés par des distributions reçues des entreprises associées et tirées de titres non cotés de 7,0 millions de dollars et un produit net de 5,5 millions de dollars tiré de la sortie d'immeubles de placement dans les Amériques.

Les sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement se sont établies à 1,3 milliard de dollars pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, ce qui est attribuable à des sorties de 1,1 milliard de dollars au titre des activités d'acquisition, à des entrées d'immeubles de placement de 116,7 millions de dollars, à des sorties de 130,7 millions de dollars pour un placement dans des titres non cotés et à un montant de 17,8 millions de dollars au titre de l'acquisition de participations dans des entreprises associées, facteurs en partie contrebalancés par des entrées de trésorerie de 6,4 millions de dollars tirées de la cession d'immeubles de placement et des distributions de 19,4 millions de dollars reçues des entreprises associées.

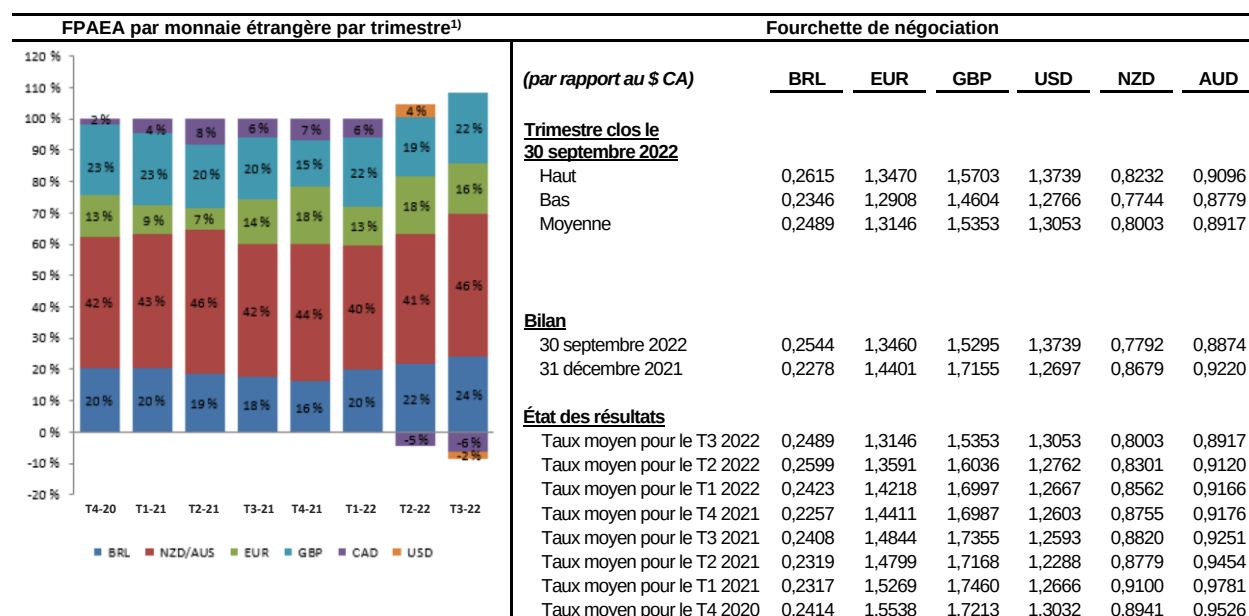
Activités de financement

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2022, les entrées de trésorerie liées aux activités de financement se sont établies à 90,7 millions de dollars, comparativement à des entrées de trésorerie liées aux activités d'investissement de 191,3 millions de dollars au cours du trimestre clos le 30 septembre 2021. La FPI a tiré un produit net de 148,2 millions de dollars de l'émission de débentures convertibles (se reporter à la rubrique « **Faits saillants du trimestre** »), contrebalancé en partie par un montant net de 9,5 millions de dollars au titre du remboursement des emprunts hypothécaires, des autres emprunts et des facilités de crédit, le versement de distributions de 39,4 millions de dollars aux porteurs de parts de la FPI, le versement de distributions de 0,3 million de dollars sur les parts échangeables, le versement de distributions de 6,8 millions de dollars aux porteurs de parts sans contrôle et le paiement de frais de financement de 1,2 million de dollars.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, les entrées de trésorerie liées aux activités de financement se sont établies à 1 149,7 millions de dollars, comparativement à des entrées de trésorerie liées aux activités d'investissement de 563,4 millions de dollars au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021. La FPI a tiré un produit net de 148,2 millions de dollars de l'émission de débentures convertibles (se reporter à la rubrique « **Faits saillants du trimestre** »), a tiré un produit net de 301,5 millions de dollars de l'émission de parts de fiducie par la FPI et du placement de titres de capitaux propres de la fiducie Vital et a reçu un montant net de 849,3 millions de dollars au titre du remboursement des emprunts hypothécaires, des autres emprunts et des facilités de crédit, facteurs partiellement contrebalancés par le paiement de frais de financement de 7,9 millions de dollars, le versement de distributions de 115,4 millions de dollars aux porteurs de parts de la FPI, le versement de distributions de 1,0 million de dollars sur les parts échangeables et le versement de distributions de 24,8 millions de dollars aux porteurs de parts sans contrôle.

GESTION DU CHANGE ET DES MONNAIES ÉTRANGÈRES

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2022, les FPAEA de la FPI, y compris les charges liées au groupe comme certaines charges générales et administratives, de même que les charges et les produits d'intérêts qui étaient libellés en dollars canadiens, ont été en majeure partie libellés dans des monnaies autres que le dollar canadien, tandis que les distributions aux porteurs de parts ont été libellées uniquement en dollars canadiens. Le tableau ci-dessous présente un sommaire par trimestre pour les cinq derniers trimestres :



Note

1) Les FPAEA en dollars canadiens représentent les FPAEA des activités canadiennes de la FPI après les produits d'intérêts diminués des charges d'intérêts versées sur la dette libellée en dollars canadiens et certaines charges générales et administratives.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2022, une tranche des FPAEA générés en monnaies étrangères a été conservée dans ces monnaies afin d'être affectée aux activités d'exploitation, de servir aux placements futurs dans les territoires étrangers et de réduire les coûts de conversion des devises, tandis qu'une partie a été rapatriée au Canada afin de financer les distributions, les paiements d'intérêts et d'autres charges du siège social.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2022, les FPAEA en dollars canadiens correspondent à une perte de 2,7 millions de dollars, alors que les distributions versées en trésorerie en dollars canadiens se sont établies à 46,5 millions de dollars. Les insuffisances ont été financées à même la trésorerie rapatriée au Canada en provenance du Brésil, de l'Europe, de l'Australie et de la Nouvelle-Zélande, ainsi que les prélèvements sur les libellés de crédit du groupe effectués dans le cours normal des activités.

Au 30 septembre 2022, la trésorerie et les montants à recevoir de la FPI libellés en dollars canadiens s'élevaient à environ 16,6 millions de dollars.

La FPI surveille son exposition au change et sa stratégie de couverture de façon continue. La FPI n'a conclu aucune entente dérivée de couverture du change au cours du dernier exercice et la fiducie Vital a suspendu sa politique de couverture du change au mois de mai 2019.

La FPI peut avoir recours à des couvertures de change, au besoin et au moment jugé opportun sur le plan économique et pratique, pour atténuer les répercussions de la fluctuation des cours de change et accroître la certitude à l'égard du versement de distributions aux porteurs de parts si la valeur du dollar canadien augmente par rapport aux monnaies étrangères. Les ententes actuelles de la FPI en matière de couverture comprennent des stratégies de couverture naturelle par des titres de créance libellés en monnaie locale, des loyers indexés sur l'inflation qui fournissent une protection contre la dévaluation monétaire et l'exposition à un panier de devises diversifié. Les ententes futures en matière de couverture pourraient

comprendre le recours à des instruments dérivés de couverture du change spécifique. À l'heure actuelle, la FPI n'a pas d'instruments dérivés de couverture du change spécifique.

Parmi les monnaies qu'utilise la FPI, comparativement au 31 décembre 2021, l'euro (EUR), la livre sterling (GBP), le dollar néo-zélandais (NZD) et le dollar australien (AUD) se sont respectivement dépréciés de 6,5 %, 10,8 %, 10,2 % et 3,8 %, alors que le réal brésilien (BRL) et le dollar américain (USD) se sont respectivement appréciés de 11,7 % et de 8,2 %, par rapport au dollar canadien.

PARTIE V – TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

- a) Les parts échangeables sont entièrement détenues par Northwest Value Partners Inc. et ses filiales (« NWVP »). M. 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. Les parts échangeables ont une valeur économique égale aux parts de la FPI et donnent droit à des distributions égales à celles fournies aux détenteurs de parts de la FPI. La juste valeur du passif lié aux parts échangeables est établie en fonction du cours des parts de la FPI à la date de clôture.

Les distributions déclarées à l'égard des parts échangeables ont totalisé 0,3 million de dollars et 1,0 million de dollars pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 (0,3 million de dollars et 1,0 million de dollars pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021) et ont été comptabilisées à titre de charges financières dans le résultat net.

Le 31 mai 2022, la FPI a réalisé un placement privé de 1 086 955 parts de la FPI auprès de NWVP, ce qui lui a rapporté un produit brut de 15,0 millions de dollars en lien avec l'appel public à l'épargne du 31 mars 2022.

Au 30 septembre 2022, NWVP détenait indirectement environ 9,9 % de la FPI au moyen d'une combinaison de parts de fiducie de la FPI et de parts échangeables, soit environ 9,0 % après dilution, en supposant la conversion des débentures convertibles de la FPI et le rachat de ses parts aux termes du régime de rémunération fondée sur des parts (13,3 % et 11,7 %, respectivement, au 31 décembre 2021).

Au 30 septembre 2022, Paul Dalla Lana détenait un total de 172 774 parts différées de la FPI (93 669 parts différées au 31 décembre 2021), dont 172 566 parts différées non acquises qui devraient l'être entre 2024 et 2026 (93 028 devant être acquises entre 2024 et 2026 au 31 décembre 2021). Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, 37 170 parts différées évaluées à 0,5 million de dollars ont été exercées et payées en trésorerie par la FPI.

- b) Au 30 septembre 2022, la FPI avait un montant à payer de 0,1 million de dollars à NWVP (montant de 0,1 million de dollars au 31 décembre 2021) inclus dans les créditeurs et charges à payer.

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2022, la FPI a engagé des frais de 0,2 million de dollars payables à NWVP, avant déduction de la TVH, qui comprennent le remboursement de dépenses de 0,1 million de dollars. Les charges susmentionnées ont été comptabilisées dans les charges générales et administratives et les coûts de transaction.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la FPI a engagé des frais de 2,3 millions de dollars payables à NWVP, avant déduction de la TVH, qui comprennent la rémunération annuelle pour les services du chef de la direction de 1,3 million de dollars, le remboursement de dépenses de 0,6 million de dollars et le coût du personnel de NWVP prêté à la FPI totalisant 0,2 million de dollars. Les charges susmentionnées ont été comptabilisées dans les charges générales et administratives et les coûts de transaction.

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, la FPI a effectué des paiements totaux à NWVP de 0,2 million de dollars et de 2,3 millions de dollars, respectivement, pour régler les obligations dont il est fait mention ci-dessus.

- c) Au 30 septembre 2022, des distributions sur les parts échangeables de catégorie B à verser à NWVP et à des membres du même groupe et s'élevant à 0,1 million de dollars (0,1 million de dollars au 31 décembre 2021) étaient incluses dans les créditeurs et charges à payer. Ces distributions ont été réglées après la clôture de l'exercice.

PARTIE VI – MÉTHODES ET ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Les principales méthodes comptables ont toutes été appliquées conformément à celles suivies aux fins des plus récents états financiers consolidés annuels audités de la FPI, soit ceux de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Dans le cadre de l'établissement d'états financiers conformément aux IFRS, la FPI doit poser des jugements, faire des estimations et formuler des hypothèses qui influent sur les valeurs inscrites dans les états financiers. Ces estimations ont une incidence directe sur l'évaluation des transactions et des soldes comptabilisés dans les états financiers. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations. Il y a lieu de se reporter à la note 1 des états financiers consolidés audités de la FPI et notes y afférentes pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

PARTIE VII – RISQUES ET INCERTITUDES

Il existe certains risques inhérents à un placement dans les parts de fiducie et les débentures convertibles ainsi qu'aux activités de la FPI, que devraient étudier avec soin les porteurs de parts actuels et éventuels de même que les investisseurs actuels et éventuels dans les débentures convertibles. La notice annuelle de la FPI, qui peut être consultée dans le site Web de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com, contient, sous la rubrique intitulée « Facteurs de risque », une description détaillée des facteurs de risque propres à la FPI et à ses activités.

PARTIE VIII – CONTRÔLES ET PROCÉDURES

Contrôles et procédures de communication de l'information

Le chef de la direction et le chef des finances de la FPI ont conçu, ou fait concevoir sous leur supervision, les contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI (selon la définition donnée dans le *Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs* (le « Règlement 52-109 »)) afin de fournir une assurance raisonnable i) que l'information importante au sujet de la FPI, y compris ses filiales consolidées, est portée à leur connaissance par d'autres au sein de ces entités, en particulier dans la période au cours de laquelle les documents sont préparés; et ii) que l'information importante devant être présentée dans les documents ou autres rapports déposés par la FPI aux termes des lois sur les valeurs mobilières est consignée, traitée, résumée et communiquée en temps opportun et dans la période prévue dans les lois sur les valeurs mobilières.

Changements apportés au contrôle interne à l'égard de l'information financière

Aucun changement important n'a été apporté au contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 qui a eu, ou aurait raisonnablement pu avoir, une incidence importante sur ce contrôle.

PARTIE IX – VALEUR LIQUIDATIVE

En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part

	T3 2022		T4 2021	
Total des actifs	8 282 049 \$		7 064 401 \$	
Déduire : total des passifs	(4 549 431)		(3 540 827)	
Déduire : participations ne donnant pas le contrôle	(1 245 800)		(1 131 443)	
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	2 486 818		2 392 131	
Ajouter/(déduire) :				
Goodwill	(35 907)		(41 671)	
Passif lié au régime de parts différées	24 720		26 223	
Passif d'impôt différé	429 641		374 845	
Moins les participations ne donnant pas le contrôle	(104 424)	325 217	(91 052)	283 793
Instruments financiers – montant net	(36 698)		22 602	
Moins les participations ne donnant pas le contrôle	13 774	(22 924)	(15 363)	7 239
Parts échangeables	18 126		23 581	
Ajustement d'évaluation du gestionnaire mondial	576 318		576 318	
Autres	—		—	
Valeur liquidative	3 372 368 \$		3 267 614 \$	
Nombre de parts en circulation après ajustement à la clôture de la période (en milliers) ¹⁾	241 458		225 837	
Valeur liquidative par part	13,97 \$		14,47 \$	

Note

- 1) Aux termes des IFRS, les parts de société en commandite de catégorie B de la FPI sont traitées comme des passifs financiers plutôt que comme des capitaux propres. La FPI a choisi de présenter une mesure par part de base, après ajustement pour tenir compte des parts de société en commandite de catégorie B dans le calcul du nombre de base de parts en circulation et du nombre moyen pondéré de base de parts en circulation.

Évaluation du gestionnaire mondial

La FPI a déterminé la valeur du gestionnaire mondial en utilisant la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, qui comprend des hypothèses d'évaluation importantes, notamment les prévisions relatives aux honoraires de gestion, aux charges d'exploitation, aux taux d'actualisation, de capitalisation, d'inflation, d'intérêt et d'impôt, aux cours de change et aux multiples du résultat. L'évaluation au 30 septembre 2022 tient compte de l'augmentation de l'engagement de la coentreprise australienne.

RENSEIGNEMENTS SUR LA FIDUCIE

Siège social

NorthWest Healthcare Properties Real Estate Investment Trust
180, Dundas Street West, bureau 1100
Toronto (Ontario)
M5G 1Z8
Tél. : 416-366- 2000
Téléc. : 416-366- 2433

Agent des transferts

Société de fiducie Computershare du Canada
100, University Avenue, 8^e étage
Toronto (Ontario) M5J 2Y1

Auditeurs

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

Conseillers juridiques

Goodmans LLP
333, rue Bay, bureau 3400
Toronto (Ontario) M5H 2S7

Relations avec les investisseurs

Shailen Chande, chef des finances
Téléphone : 416-366- 2000, poste 1002
Courriel : shailen.chande@nwhreit.com
Site Web : www.nwhreit.com

Inscription boursière

Bourse de Toronto (TSX)
Symboles boursiers :
Parts de fiducie de la FPI - NWH.UN
Débentures convertibles à 5,50 % - NWH.DB.G
Débentures convertibles à 6,25 % - NWH.DB.H

Régime de réinvestissement des distributions

Les participants du régime de réinvestissement des distributions de la FPI peuvent choisir de réinvestir automatiquement toutes les distributions en trésorerie de la FPI dans des parts de fiducie additionnelles à un prix par part de fiducie établi en fonction de la moyenne pondérée du cours des parts de fiducie à la Bourse de Toronto pendant les cinq jours de Bourse précédant immédiatement la date de distribution concernée. Les porteurs de parts qui exercent ce choix recevront une distribution additionnelle de parts de fiducie correspondant à 3 % de chaque distribution qu'ils ont réinvestie.



NorthWest Healthcare Properties
Real Estate Investment Trust
180, Dundas Street West, bureau 1100
Toronto (Ontario)
M5G 1Z8

Tél. : 416-366-2000
Télec. : 416-366-2433

nwhreit.com

