



Chef de file des FPI
du marché résidentiel urbain au Canada

Profil de la FPI Minto Apartment

Minto Apartment Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier axée sur la croissance qui est propriétaire-exploitante d'immeubles locatifs multirésidentiels de grande qualité situés dans les principaux marchés urbains du Canada.

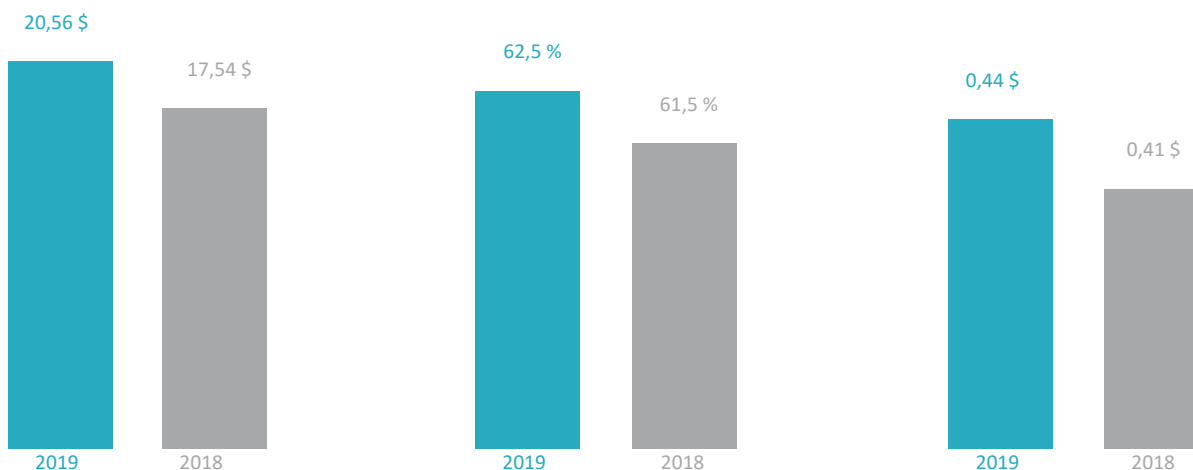
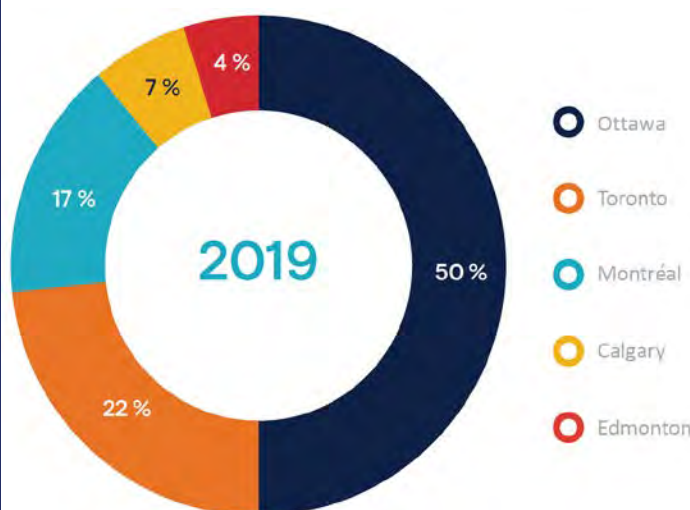
Les objectifs de la FPI Minto Apartment sont les suivants :

- offrir aux porteurs de parts l'occasion d'investir dans des immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu qui sont de grande qualité et qui ont un emplacement stratégique dans divers centres urbains au Canada;
- accroître la valeur des actifs de la FPI et maximiser la valeur à long terme pour les porteurs de parts grâce à des dépenses en immobilisations permettant d'accroître la valeur et à une gestion active des actifs et des immeubles de la FPI;
- procurer aux porteurs de parts des distributions en trésorerie prévisibles et durables;
- étendre les actifs de la FPI dans divers centres urbains au Canada par voie d'acquisitions, de programmes de densification et d'aménagements.

Sommaire^{1,2)}

	2019	2018
Nombre d'appartements	7 243	4 350
Loyer moyen par appartement	1 579 \$	1 402 \$
Taux d'occupation ⁴⁾	98,01 %	98,76 %
Total des actifs	2,1 milliards de dollars	1,2 milliard de dollars
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute ²⁾	39,30 %	44,95 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance	5,97 ans	5,86 ans
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,15 %	3,18 %

Ventilation géographique des immeubles de placement³⁾



Valeur liquidative par part^{1,2)}

Marge du REN^{2,5)}

Distributions par part annualisées⁶⁾

1) Tous les montants sont présentés au 31 décembre 2019 et au 31 décembre 2018, respectivement.

2) Le REN, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute et la valeur liquidative par part sont des mesures financières non conformes aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS » du rapport de gestion inclus dans le présent rapport annuel.

3) La ventilation géographique est fondée sur les appartements locatifs au 31 décembre 2019.

4) Compte non tenu des appartements meublés et des appartements indisponibles en raison de repositionnement.

5) Les statistiques relatives à la performance se rapportent à la période de douze mois close le 31 décembre 2019 et à la période de 183 jours allant du 2 juillet 2018 au 31 décembre 2018.

6) Taux de distribution en vigueur au 31 décembre.



Lettre aux porteurs de parts

Chers porteurs de parts,

Au cours de son premier exercice complet d'activité, Minto Apartment REIT (ou la « FPI ») a mis en œuvre son plan stratégique et a dégagé de solides résultats d'exploitation et résultats financiers. Nous nous réjouissons de la croissance qu'a affichée la FPI en 2019, laquelle découle d'une stratégie rigoureuse qui a ciblé la diversification géographique, en valorisant l'alliance stratégique avec Minto Properties et en générant une croissance interne grâce à des programmes de repositionnement des appartements.

En 2019, la valeur liquidative par part de la FPI a augmenté de 17,2 % grâce à une affectation efficace des capitaux dans des repositionnements d'appartements et des acquisitions stratégiques qui se sont révélés rentables. La FPI a également capté une partie des loyers intégrés dans son portefeuille, ce qui, jumelé à un contrôle efficace des coûts, s'est traduit par une amélioration de 100 points de base de la marge du résultat d'exploitation net. En août, du fait de ses bons résultats financiers, la FPI a augmenté sa distribution mensuelle de 7,4 %.

En 2019, la FPI a été extrêmement efficace, acquérant des participations dans six immeubles comptant au total 2 890 appartements. Ces acquisitions ont permis de rehausser la qualité du portefeuille et d'accroître la diversification géographique et elles ont entraîné une hausse de 66 % du nombre d'appartements par rapport à 2018. Deux de ces acquisitions, soit la participation de 40 % dans High Park Village et la participation de 50 % dans Leslie York Mills, situées dans un emplacement urbain de choix de la ville de Toronto, ont été rendues possibles grâce à l'alliance stratégique de la FPI avec Minto Properties. Les deux immeubles ont des programmes de repositionnement d'appartements en cours et présentent des possibilités de densification du site en vue de nouveaux aménagements. Nous avons également fait notre entrée dans le marché montréalais grâce à trois acquisitions, qui ont eu une portée immédiate. La FPI a acquis une participation de 50 % dans Rockhill et de 100 % dans Haddon Hall et Le 4300. Ces immeubles sont extrêmement bien situés et offrent également la possibilité d'y mener des projets de repositionnement d'appartements. La dernière acquisition, The Quarters, est un projet récemment construit adjacent au Quarry Business Park, à Calgary, un quartier en pleine expansion. L'immeuble est situé à proximité de The Laurier, autre immeuble de la FPI, ce qui favorise l'efficacité des activités.

La FPI poursuit également la réalisation de ses plans de gestion d'actifs visant les immeubles existants. Nos gestionnaires d'actifs surveillent continuellement la demande et l'offre de produits concurrents sur les marchés locaux afin d'établir une stratégie adaptée pour chacun de nos immeubles. Certains immeubles présentent des possibilités de rénovation et de repositionnement stratégique des appartements. Les améliorations apportées aux appartements et aux aires communes dans ces immeubles génèrent une forte croissance des produits locatifs et dégagent d'excellents rendements du capital investi. Compte tenu des acquisitions réalisées en 2019, la FPI a des programmes de repositionnement en cours dans sept immeubles du portefeuille, 2 110 appartements devant encore être repositionnés.

Les résultats de 2019 ont été obtenus dans un contexte économique solide pour les immeubles locatifs résidentiels et les perspectives demeurent favorables pour l'avenir. La croissance démographique du Canada, alimentée par une immigration croissante, est la plus élevée des pays du G7. Ce facteur, jumelé à l'urbanisation, qui affiche une tendance soutenue, a créé une forte demande à l'égard des logements dans les six principaux marchés que la FPI a ciblés pour des acquisitions (soit Toronto, Montréal, Ottawa, Calgary, Edmonton et Vancouver). Ces centres sont privilégiés par les néo-Canadiens et la population de ces marchés a augmenté plus rapidement que dans le reste du pays.

La demande à l'égard du logement locatif attire des investissements ciblant de nouveaux projets d'aménagement, mais le processus d'urbanisme dans les grandes villes fait en sorte qu'il est impossible de mettre en marché de nouveaux immeubles rapidement. En raison des délais d'approbation longs et incertains, il peut s'écouler plusieurs années avant qu'un grand projet ne soit approuvé, sans compter l'achèvement des activités de construction. Il est probable que la demande de logements locatifs dépasse la nouvelle offre dans un avenir prévisible. Vu les prix peu abordables de l'immobilier dans les principales régions métropolitaines, la location devient une option de plus en plus intéressante par rapport à la propriété.

La FPI est en bonne position pour tirer profit de cette dynamique sectorielle favorable en 2020. Les activités de mobilisation de capitaux en 2019, à la fois sur les marchés des titres de créance que celui des titres de capitaux propres, procurent à la FPI une capacité d'investissement substantielle dans les immeubles existants et les nouvelles acquisitions, tout en lui permettant de maintenir des paramètres financiers prudents.

Dans le cadre de la mise en œuvre de son plan d'affaires, la FPI reste fidèle à son engagement à l'égard de ses locataires, de ses salariés et de l'environnement. Nous évaluons périodiquement la satisfaction de nos clients et l'engagement de nos employés pour veiller à ce que nos politiques et pratiques de gestion produisent les résultats escomptés. Tous les immeubles de la FPI fournissent des données au Défi Divulgaration du Conseil du bâtiment durable du Canada, une initiative qui vise la réduction des émissions et l'accroissement de l'efficacité énergétique par le partage des données et une analyse comparative continue. Nous croyons que traiter avec égard et respect toutes les parties prenantes est non seulement la bonne façon de faire, mais que cela se traduira en outre par de meilleurs rendements pour les porteurs de parts.

Le conseil des fiduciaires et la direction sont enthousiasmés par les possibilités qui s'offrent à la FPI Minto Apartment pour 2020. Nous croyons que la croissance relative et la création de valeur sont à notre portée. Nous remercions les porteurs de parts de nous accorder leur confiance et leur soutien, et nous abordons l'année qui s'amorce avec beaucoup d'optimisme.

Roger Greenberg
Président du conseil

Michael Waters
Chef de la direction et président

Table des matières

Rapport de gestion	1
Rubrique I – Aperçu	1
Aperçu de l’entreprise	1
Stratégie et objectifs d’affaires	1
Déclaration de fiducie	1
Mode de présentation	2
Énoncés prospectifs	3
Utilisation d’estimations	3
Mesures non conformes aux IFRS	3
Faits saillants financiers et opérationnels	5
Perspectives	11
Rubrique II – Faits saillants financiers et rendement	13
Indicateurs clés de performance	13
Survol de la performance financière	15
Sommaire des résultats trimestriels	22
Sommaire des résultats annuels	23
Rubrique III – Évaluation de la situation financière	24
Immeubles de placement	24
Parts de SEC de catégorie B	26
Parts de SEC de catégorie C	26
Emprunts garantis	26
Parts	27
Distributions	28
Rubrique IV – Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels	28
Situation de trésorerie et sources de financement	28
Flux de trésorerie	30
Rapprochement des mesures non conformes aux IFRS	32
Rubrique V – Estimations et méthodes comptables, contrôles et procédures et analyse des risques	34
Jugements critiques lors de l’application de méthodes comptables	34
Estimations et hypothèses comptables critiques	35
Risques et incertitudes	35
Gestion des risques financiers	40
Transactions entre parties liées	42
Éventualités et engagements	44
Adoption de normes comptables	44
Modifications futures de normes comptables	44
Contrôles en matière de communication de l’information et contrôle interne à l’égard de l’information financière	45
Rubrique VI – Informations complémentaires	46
Portefeuille d’immeubles	46
États financiers consolidés	47
Rapport des auditeurs indépendants	47
Bilans consolidés	50
États consolidés du résultat net et du résultat global	51
États consolidés des variations des capitaux propres	52
Tableaux consolidés des flux de trésorerie	53
Notes afférentes aux états financiers consolidés	54
Renseignements à l’intention des porteurs de parts	83

Rubrique I – Aperçu

Aperçu de l'entreprise

Minto Apartment Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale qui a été constituée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 24 avril 2018, laquelle a été modifiée et reformulée en date du 27 juin 2018, puis modifiée de nouveau aux termes de la première modification de la déclaration de fiducie modifiée et reformulée en date du 10 juillet 2018. La FPI a été constituée afin d'être propriétaire-exploitant d'un portefeuille d'immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu qui sont situés au Canada.

La FPI a commencé à exercer ses activités le 2 juillet 2018 alors qu'elle a acquis indirectement un portefeuille de 22 immeubles locatifs multirésidentiels (le « portefeuille initial »), composés d'un total de 4 279 appartements situés dans les centres urbains en Ontario et en Alberta.

Au 31 décembre 2019, le portefeuille de la FPI, appelé dans les présentes le « portefeuille complet », est composé de 29 immeubles locatifs multirésidentiels situés en Ontario, au Québec et en Alberta, comprenant un total de 5 080 appartements qui sont détenus en propriété exclusive par la FPI, de 1 413 appartements qui sont détenus en copropriété à 50 % avec des partenaires institutionnels et de 750 appartements qui sont détenus en copropriété à 40 % avec un partenaire institutionnel.

Au 31 décembre 2019, le « portefeuille d'immeubles comparables » représente le portefeuille initial, qui se compose de 4 283 appartements (y compris quatre appartements supplémentaires convertis à partir d'un espace sous-utilisé) dans 22 immeubles, ce qui représente environ 64 % de la juste valeur totale des immeubles de placement. Ceci n'inclut pas l'immeuble Kaleidoscope à Calgary qui a été acheté le 18 décembre 2018, car le bénéfice dégagé par cet immeuble pendant 13 jours en 2018 n'est pas significatif.

La FPI a été constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario. Le bureau principal et siège social de la FPI est situé au 200-180 rue Kent, Ottawa (Ontario).

Stratégie et objectifs d'affaires

Les objectifs de la FPI sont les suivants :

- permettre aux porteurs de parts d'investir dans des immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu qui sont de grande qualité et qui ont un emplacement stratégique dans divers centres urbains au Canada;
- accroître la valeur des actifs de la FPI et maximiser la valeur à long terme pour les porteurs de parts grâce à des programmes d'immobilisations permettant d'accroître la valeur et à une gestion active des actifs et des immeubles de la FPI;
- procurer aux porteurs de parts des distributions prévisibles et durables;
- étendre les actifs de la FPI dans divers centres urbains au Canada au moyen de programmes de densification et par voie d'acquisitions et d'aménagements.

La direction estime qu'elle peut atteindre ces objectifs, puisqu'elle exploite un portefeuille de grande qualité dans une catégorie d'actifs attrayante qui présente des caractéristiques très intéressantes sur le plan de l'offre et de la demande. En outre, la FPI pourra exécuter différentes stratégies de croissance et tirer parti de son alliance stratégique avec Minto Properties Inc. (« MPI »).

Déclaration de fiducie

Les politiques en matière d'investissement de la FPI sont décrites dans la déclaration de fiducie modifiée et reformulée en date du 27 juin 2018, dans sa version modifiée aux termes de la première modification de la déclaration de fiducie reformulée en date du 10 juillet 2018 (collectivement, la « déclaration de fiducie »). Ces documents peuvent être consultés sur SEDAR, à l'adresse www.sedar.com. Certaines des principales lignes directrices en matière d'investissement et politiques en matière d'exploitation qui figurent dans la déclaration de fiducie sont énoncées ci-dessous.

Lignes directrices en matière d'investissement

- i) La FPI se concentrera sur les investissements dans des immeubles productifs de revenu situés au Canada dont les revenus proviennent principalement d'actifs locatifs multirésidentiels et d'actifs accessoires;
- ii) Aucun investissement ne peut faire en sorte que la FPI cesse d'être une « fiducie de fonds commun de placement » au sens donné à ce terme par la *Loi de l'impôt* (Canada);
- iii) Aucun actif ne sera acquis si, pris individuellement, son coût d'acquisition (déduction faite du montant des emprunts repris ou du montant engagé aux fins de l'acquisition) excède 20 % de la valeur comptable brute de la FPI (laquelle correspond au plus élevé de 1) la valeur du total des actifs et 2) la somme du coût historique des immeubles de placement, de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des prêts hypothécaires et du coût historique des autres actifs);
- iv) Les investissements dans des coentreprises sont permis dans le but d'effectuer un autre investissement autrement admissible;
- v) La FPI est autorisée à investir dans des terrains non aménagés (ce qui exclut les terrains en voie d'aménagement) jusqu'à un maximum de 10 % de la valeur comptable brute;
- vi) La FPI est autorisée à investir dans des prêts hypothécaires, des obligations hypothécaires, des prêts mezzanine et des instruments semblables, ainsi qu'à consentir ou à émettre de tels instruments, garantis par des immeubles qui constitueraient autrement des investissements admissibles de la FPI jusqu'à un maximum de 15 % de la valeur comptable brute;
- vii) La FPI peut investir un montant correspondant à un maximum de 15 % de la valeur comptable brute dans des placements qui ne sont pas conformes à certaines des lignes directrices en matière d'investissement, notamment celles qui figurent en i), v) et vi) ci-haut.

Politiques en matière d'exploitation

- i) L'endettement total de la FPI (compte tenu des parts de SEC de catégorie C) ne peut dépasser 65 % de la valeur comptable brute (ou 70 % de la valeur comptable brute compte tenu des débentures convertibles);
- ii) La FPI ne peut garantir la dette d'une tierce partie, hormis celle des entités ou des coentreprises dans lesquelles la FPI détient une participation, sous réserve de certaines exceptions expressément autorisées;
- iii) La FPI peut entreprendre la construction ou l'aménagement d'un bien immobilier, pourvu que l'investissement total dans la construction ou l'aménagement ne dépasse pas 10 % de la valeur comptable brute;
- iv) La FPI maintiendra une couverture d'assurance à l'égard des immeubles;
- v) À moins que l'exigence ne soit levée par les fiduciaires indépendants de la FPI, la FPI obtiendra une évaluation pour chaque immeuble qu'elle a l'intention d'acquérir et un levé technique portant sur l'état physique de l'immeuble. La FPI doit obtenir une évaluation environnementale de site de phase I (ou sera en droit de compter sur une évaluation environnementale de site de phase I qui est datée d'au plus six mois).

En date du 10 mars 2020, la FPI respectait ses lignes directrices en matière d'investissement et politiques en matière d'exploitation.

Mode de présentation

Le présent rapport de gestion de la FPI doit être lu en parallèle avec les états financiers consolidés de la FPI et les notes afférentes pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018, lesquels ont été établis conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

La FPI n'a exercé aucune activité du 24 avril 2018 (date de constitution) au 1^{er} juillet 2018; par conséquent, l'information comparative présentée dans ce rapport de gestion couvre la période de 183 jours allant du 2 juillet 2018, date à laquelle la FPI a commencé ses activités, au 31 décembre 2018, et elle n'est donc pas comparable à celle de l'exercice clos le 31 décembre 2019. L'analyse des résultats d'exploitation portera principalement sur les trimestres clos les 31 décembre 2019 et 2018. À moins d'indication contraire, tous les montants sont en milliers de dollars canadiens.

Le contenu du présent rapport de gestion a été approuvé par le conseil des fiduciaires de la FPI le 10 mars 2020. À moins d'indication contraire, les informations fournies dans le présent rapport sont valables à cette date. Il est possible d'obtenir des renseignements supplémentaires au sujet de la FPI sur SEDAR au www.sedar.com et également sur le site Web de la FPI au www.mintoapartmentreit.com.

Énoncés prospectifs

Le présent rapport de gestion contient des énoncés prospectifs (au sens des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables) ayant trait aux activités de la FPI. Les énoncés prospectifs se reconnaissent à l'emploi de termes comme « croire », « s'attendre à », « projeter », « prévoir », « planifier », « estimer » et d'autres expressions semblables, ainsi qu'à l'emploi du futur et du conditionnel. Ces énoncés sont fondés sur les attentes, les estimations, et les prévisions de la FPI. Ils n'offrent aucune garantie quant à la performance future et comportent des risques et incertitudes qui sont difficiles à contrôler ou à prévoir. Un certain nombre de facteurs pourraient faire en sorte que les résultats réels soient sensiblement différents des résultats formulés dans les énoncés prospectifs, notamment les facteurs analysés à la rubrique « Risques et incertitudes ». Rien ne garantit que les énoncés prospectifs se révéleront exacts, et les résultats réels pourraient s'écarter sensiblement de ceux qui sont mentionnés dans les énoncés prospectifs. En conséquence, la FPI recommande aux lecteurs de ne pas se fier indûment aux énoncés prospectifs. De plus, ces énoncés prospectifs sont donnés à la date du présent rapport de gestion et, à moins que les lois applicables ne l'exigent expressément, la FPI ne s'engage aucunement à les mettre à jour ou à les modifier, que ce soit par suite de l'obtention de nouveaux renseignements ou de la survenance d'événements futurs ou pour toute autre raison.

Utilisation d'estimations

L'établissement d'états financiers consolidés conformes aux IFRS exige que la direction ait recours à son jugement, fasse des estimations et pose des hypothèses qui influent sur l'application des méthodes comptables ainsi que sur la valeur comptable des montants présentés dans les états financiers consolidés et dans les informations fournies par voie de notes. Même si ces estimations s'appuient sur la connaissance qu'a la direction des événements actuels et des mesures que pourrait prendre la FPI dans l'avenir, les résultats réels pourraient différer des estimations.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont passées en revue régulièrement. Toute révision des estimations comptables est constatée dans la période au cours de laquelle les estimations sont révisées ainsi que dans les périodes futures touchées par ces révisions.

Mesures non conformes aux IFRS

Le présent rapport de gestion a été établi en conformité avec les IFRS. Il renferme aussi des mesures financières non conformes aux IFRS, notamment les fonds provenant des activités d'exploitation (les « FPAE »), les FPAE par part, les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (les « FPAEA »), les FPAEA par part, le ratio de distribution des FPAEA, le résultat d'exploitation net (le « REN »), le ratio de la dette sur la valeur comptable brute, le ratio de la dette sur le bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements (le « BAIIA »), le ratio de couverture du service de la dette, la valeur liquidative et la valeur liquidative par part. Il s'agit de mesures couramment utilisées par les entités cotées en bourse du secteur de l'immobilier. La direction est d'avis que ce sont des mesures utiles pour évaluer divers aspects de la performance ainsi que pour apprécier la performance sous-jacente sur le plan de l'exploitation de manière uniforme. Cependant, ces mesures n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS et, par conséquent, elles ne sont pas nécessairement comparables aux mesures similaires présentées par d'autres entités cotées en bourse. Ces mesures doivent être considérées uniquement comme visant à fournir des renseignements supplémentaires, et non comme des substituts à l'information financière établie selon les IFRS.

En février 2019, l'Association des biens immobiliers du Canada (la « REALpac ») a publié un livre blanc portant sur les fonds provenant des activités d'exploitation et les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés conformément aux IFRS. Ce document a pour objet d'aider les émetteurs assujettis et les investisseurs à mieux comprendre ce que sont les FPAE et les FPAEA et de favoriser l'uniformisation des informations que doivent fournir ces émetteurs. La FPI a pris connaissance du livre blanc et a présenté l'information recommandée dans le présent rapport de gestion, à l'exception de ce qui suit.

Les FPAE s'entendent du bénéfice net consolidé selon les IFRS auquel des ajustements ont été apportés pour tenir compte d'éléments comme les variations latentes de la juste valeur des immeubles de placement, les effets des instruments remboursables au gré du porteur classés comme passifs financiers et les variations de la juste valeur des instruments financiers et des dérivés. Les FPAE ne doivent pas être considérés comme un substitut du bénéfice net ou des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation calculés selon les IFRS. La méthode utilisée par la FPI pour calculer les FPAE est conforme aux recommandations formulées par la REALpac, mais elle peut différer des méthodes utilisées par d'autres émetteurs et, par conséquent, les FPAE ne sont pas nécessairement comparables à ceux présentés par d'autres émetteurs. La FPI considère les FPAE comme étant l'une des principales mesures de la performance sur le plan de l'exploitation.

Les FPAEA s'entendent des FPAE auxquels certains ajustements sont apportés pour tenir compte d'éléments comme les dépenses d'investissement de maintien et les écarts découlant de la comptabilisation des produits locatifs selon le mode linéaire. Les FPAEA ne doivent pas être considérés comme un substitut du bénéfice net ou des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation calculés selon les IFRS. La méthode utilisée par la FPI pour calculer les FPAEA est conforme aux recommandations formulées par la REALpac, sauf qu'elle tient compte de certains éléments hors trésorerie (tels que l'amortissement du montant des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché de la dette et le profit sur l'extinction de dette), mais elle peut différer des méthodes utilisées par d'autres émetteurs et, par conséquent, les FPAEA ne sont pas nécessairement comparables à ceux présentés par d'autres émetteurs. La FPI considère les FPAEA comme étant l'une des principales mesures de la performance sur le plan de l'exploitation. La FPI tient également compte des FPAEA lorsqu'elle évalue sa capacité à verser des distributions.

Le REN correspond aux produits tirés des immeubles de placement moins les coûts d'exploitation des immeubles, les impôts fonciers et les charges liées aux services publics établis conformément aux IFRS. Le REN ne doit pas être considéré comme un substitut du bénéfice net calculé selon les IFRS. La méthode utilisée par la FPI pour calculer le REN peut différer des méthodes utilisées par d'autres émetteurs et, par conséquent, le REN n'est pas nécessairement comparable à celui présenté par d'autres émetteurs. La FPI considère que le REN est une mesure importante du bénéfice généré par les immeubles productifs de revenus et il est utilisé par la direction pour évaluer le rendement de ses immeubles. Le REN constitue également une des principales mesures servant à déterminer la valeur des immeubles de la FPI. La marge du REN correspond au REN divisé par les produits.

Les mesures non conformes aux IFRS sont définies comme suit :

- Les « FPAE par part » correspondent aux FPAE divisés par le nombre moyen pondéré de parts et de parts de SEC de catégorie B en circulation au cours de la période.
- Les « FPAEA par part » correspondent aux FPAEA divisés par le nombre moyen pondéré de parts et de parts de SEC de catégorie B en circulation au cours de la période.
- Le « ratio de distribution des FPAEA » correspond au total des distributions sur les parts et sur les parts de SEC de catégorie B par rapport aux FPAEA.
- Le « ratio de la dette sur la valeur comptable brute » est calculé en divisant le total de la dette portant intérêt, qui se compose des emprunts hypothécaires, de la facilité de crédit et des parts de SEC de catégorie C, par le total des actifs et sert de principale mesure de l'endettement de la FPI.
- Le « ratio de la dette sur le BAIIA » est calculé en divisant le montant de la dette portant intérêt (déduction faite de la trésorerie) par le BAIIA. Le BAIIA est calculé comme étant le REN de la période de douze mois consécutifs ajusté pour tenir compte du bénéfice stabilisé provenant des récentes acquisitions réalisées, des honoraires et autres produits et des charges générales et administratives, mais exclut les ajustements de la juste valeur.
- Le « ratio de couverture du service de la dette », qui s'entend du ratio du REN par rapport au total du service de la dette, qui se compose de la charge d'intérêts comptabilisée au titre des charges financières et des remboursements de principal sur les emprunts hypothécaires, de la facilité de crédit et des distributions sur les parts de SEC de catégorie C.
- La « valeur liquidative » est calculée comme étant la somme des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts et de la valeur des parts de SEC de catégorie B à la date du bilan.
- La « valeur liquidative par part » est calculée en divisant la valeur liquidative par le nombre de parts et de parts de SEC de catégorie B à la date du bilan.

Faits saillants financiers et opérationnels

La FPI évolue dans un contexte économique favorable où les caractéristiques de l'offre et de la demande sont convaincantes, où la croissance démographique, qui est alimentée en grande partie par l'immigration, se poursuit et où les questions d'accessibilité financière dans les grands centres urbains ont fait de la location une option de plus en plus attrayante par rapport à l'accession à la propriété. Tout au long de 2019, la FPI a capitalisé sur ces éléments fondamentaux favorables du marché en procédant à la mise en œuvre fructueuse de sa stratégie d'expansion de ses actifs dans les centres urbains canadiens grâce aux acquisitions visant six immeubles, en repositionnant stratégiquement plus de 200 appartements et en réalisant des loyers intégrés de 2,9 millions de dollars à la faveur du roulement des locataires.

Solide performance financière

La FPI a affiché une solide performance financière marquée par la croissance de la marge du REN et du REN de son portefeuille d'immeubles comparables comparativement à 2018 et par une augmentation de 17 % d'un exercice à l'autre de la valeur liquidative par part. La FPI a pu atteindre ces résultats en mettant en œuvre la stratégie qu'elle avait énoncée et qui visait : i) une croissance interne générée par la monétisation des majorations de loyers intégrées au portefeuille par rapport aux loyers en vigueur sur le marché et par une augmentation du bénéfice, ii) une création de valeur engendrée par le déploiement de capitaux pour rénover des appartements et saisir les occasions de générer des produits supplémentaires et iii) une croissance externe générée par la valorisation de l'alliance stratégique avec MPI pour réaliser deux acquisitions et par le fait de mener à bien quatre acquisitions auprès de tiers.

Les comparaisons avec 2018 sont difficiles à faire, car la FPI a commencé ses activités au milieu de cet exercice-là. La croissance du REN du portefeuille d'immeubles comparables et du REN attribuable aux acquisitions a été en partie contrebalancée par la hausse de 28,3 % du nombre moyen pondéré de parts et de parts de SEC de catégorie B par rapport à l'exercice précédent découlant des émissions de titres de capitaux propres réalisées en 2019.

La valeur liquidative par part se situait à 20,56 \$ au 31 décembre 2019, soit 17,2 % de plus que celle de 17,54 \$ enregistrée en 2018, du fait essentiellement des acquisitions stratégiques et de la croissance du REN du portefeuille d'immeubles comparables attribuable aux investissements soutenus à l'égard des appartements, des aires communes et des commodités, facteurs en partie compensés par des émissions supplémentaires de parts et de parts de SEC de catégorie B pour financer la croissance de la FPI.

Bien que la direction privilégie la croissance des FPAEA par part, la FPI se concentre sur la création de valeur à long terme pour les porteurs de parts en augmentant la valeur liquidative totale par part. Dans certains cas, les programmes d'acquisition et de repositionnement instaurés par la FPI entraînent une dilution à court terme des FPAEA par part, mais ils ont un effet relatif sur la FPI en ce qui a trait à la valeur liquidative. La FPI cherche constamment à équilibrer ces deux importants indicateurs de performance.

Croissance externe – Acquisitions

La stratégie d'acquisition de la FPI se concentre sur les six principaux marchés urbains du Canada, en mettant l'accent sur les immeubles qui présentent un écart important par rapport au marché en termes de loyers imputés et également des possibilités de repositionnement ou de densification. La FPI a mené à bien six acquisitions au cours de l'exercice, dont deux attribuables à son alliance stratégique avec MPI, augmentant ainsi la présence de la FPI à Toronto et en Alberta et réalisant une percée dans le marché montréalais. Les acquisitions ont représenté des investissements de plus de 700 millions de dollars et ont visé 2 890 appartements, dont 2 163 sont détenus en copropriété avec des partenaires institutionnels.

Le 7 janvier 2019, la FPI a acquis The Quarters, un immeuble locatif multirésidentiel de deux bâtiments comportant 199 appartements et situé à Quarry Park, à Calgary, moyennant 63 750 \$. The Quarters est situé non loin de The Laurier, un autre immeuble appartenant à la FPI, ce qui permet à cette dernière de dégager des synergies d'exploitation.

Le 1^{er} mai 2019, la FPI a acquis la participation de 50 % de MPI dans Leslie York Mills, un immeuble locatif multirésidentiel de trois bâtiments comportant 409 appartements et situé à Toronto, pour un prix d'achat de 75 050 \$. Cet immeuble est particulièrement attrayant du fait des possibilités de repositionnement et de densification qu'il offre. La FPI a repositionné 49 appartements depuis l'acquisition, ce qui laisse 360 autres appartements à repositionner dans les années à venir. De plus, le site a fait l'objet d'un changement de zonage pour permettre l'aménagement de 192 nouvelles maisons en rangée locatives. Les plans conceptuels de construction ont été élaborés et les plans du site sont actuellement en voie d'approbation.

Le 7 mai 2019, la FPI a fait son entrée sur le marché montréalais en acquérant une participation de 50 % dans Rockhill, un immeuble locatif multirésidentiel de six bâtiments comportant 1 004 appartements, pour un prix d'achat de 134 000 \$. Situé à proximité du centre-ville de Montréal, l'immeuble a fait l'objet d'importantes améliorations ayant visé les balcons, le stationnement et les aires communes de la part de son propriétaire précédent, ce qui laisse à la FPI des occasions de repositionnement des appartements et d'amélioration des commodités. Les acquisitions de Leslie York Mills et de Rockhill ont été financées par l'émission de 8 809 000 nouvelles parts pour un produit net de 165 172 \$.



The Quarters, Calgary



Leslie York Mills, Toronto



Rockhill, Montréal

Le 1^{er} août 2019, la FPI a de nouveau tiré parti de son alliance stratégique avec MPI en acquérant la participation de 40 % de cette dernière dans High Park Village, un immeuble locatif multirésidentiel de trois bâtiments comportant 750 appartements et situé à Toronto, pour un prix d'achat de 131 214 \$. L'acquisition a été financée par l'émission en faveur de MPI de 2 806 122 parts de société en commandite de catégorie B pour 55 000 \$, par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire de 39 480 \$ et par un prélèvement sur la facilité de crédit de la FPI. Tout comme l'acquisition de Leslie York Mills, celle de High Park Village offre des occasions de repositionnement et de densification. Après l'acquisition, la FPI a poursuivi le programme de repositionnement lancé par MPI en 2016 en rénovant 15 autres appartements. À la fin de 2019, 392 autres appartements devaient encore être rénovés, ce qui constitue une excellente occasion de stimulation soutenue des loyers. Par ailleurs, la FPI progresse dans le cadre du processus de rezonage en vue d'une éventuelle densification de l'immeuble.

Le 20 novembre 2019, la FPI a accru sa diversification en rehaussant sa présence à Montréal grâce à l'acquisition de Le 4300, un immeuble locatif multirésidentiel de 12 étages comportant 318 appartements, et de Haddon Hall, un immeuble locatif multirésidentiel de 10 bâtiments comportant 210 appartements, pour un prix d'achat global de 281 100 \$. Des études de faisabilité détaillées visant à évaluer les possibilités de repositionnement des deux immeubles sont en cours.

Afin de financer ces deux acquisitions à Montréal, la FPI a réalisé l'émission de 10 706 280 nouvelles parts pour un produit net de 234 184 \$. La FPI a également profité de l'occasion pour augmenter la limite de sa facilité de crédit pour la porter à 200 000 \$, augmentant ainsi sa capacité aux fins de croissance.



High Park Village, Toronto



Haddon Hall, Montréal



Le 4300, Montréal

Outre les acquisitions à Montréal, au cours du quatrième trimestre, la FPI a consenti un prêt de 19 727 \$ à un membre du même groupe que MPI pour soutenir le réaménagement par celui-ci d'un immeuble commercial situé au 99, Fifth Avenue, à Ottawa, en Ontario (« Fifth et Bank ») en un immeuble locatif multirésidentiel à usage mixte. Ce projet de 163 appartements est situé au cœur du quartier Glebe, l'un des quartiers les plus recherchés d'Ottawa. La FPI a l'option d'acheter l'immeuble une fois sa stabilisation réalisée, à 95 % de sa juste valeur de marché alors en vigueur. Le prêt porte intérêt au taux de 6 % par an, vient à échéance le 31 mars 2022 et est de rang inférieur au financement de premier rang aux fins de construction.

Croissance interne – gain sur bail

La FPI a enregistré une forte croissance interne au cours du trimestre clos le 31 décembre 2019 grâce aux activités de location et aux stratégies de gestion des produits efficaces. À mesure que de nouveaux locataires viennent occuper les lieux, la FPI peut majorer les anciens loyers pour refléter les tarifs en vigueur sur le marché. Au cours de la période considérée, les nouveaux contrats de location ont généré une croissance des produits annualisés d'environ 602 \$. Le tableau suivant présente un sommaire des activités de location et des gains qui découleront des nouveaux contrats de location signés au cours du trimestre clos le 31 décembre 2019.

Grappe géographique	Nouveaux contrats de location signés ¹	Loyer mensuel moyen à l'échéance	Nouveau loyer mensuel moyen	Pourcentage des gains (pertes) sur renouvellement	Gains (pertes) sur renouvellement annualisé(e)s ²
Toronto	66	2 047 \$	2 373 \$	16,0 %	160 \$
Ottawa	140	1 350	1 628	20,6 %	468
Alberta	76	1 349	1 288	(4,5) %	(56)
Montréal	18	1 414	1 677	18,6 %	30
Total/moyenne	300	1 458 \$	1 647 \$	12,9 %	602 \$

¹ Les nouveaux contrats de location signés comprennent 100 % des nouveaux baux provenant de copropriétés et ne tiennent pas compte des nouveaux baux pour des appartements meublés.

² Pour les immeubles détenus en copropriété, tient uniquement compte de la participation en copropriété de la FPI.

La FPI a pu réaliser, en moyenne, une augmentation de 12,9 % sur les 300 nouveaux contrats de location qu'elle a signés au cours du dernier trimestre de l'exercice. Bien que cette augmentation représente une hausse significative par rapport au loyer mensuel moyen à l'échéance, le nouveau loyer mensuel moyen est inférieur au nouveau loyer mensuel moyen réalisé au troisième trimestre 2019 pour toutes les régions, à l'exception de Toronto, en raison du caractère saisonnier typique de la demande locative.

En Alberta, la FPI a connu une légère baisse du nouveau loyer mensuel moyen, car elle a offert des incitatifs pour attirer de nouveaux locataires afin d'atténuer l'incidence de la situation défavorable du marché locatif en basse saison. La direction estime que les conditions en Alberta sont temporaires et s'attend à ce que le marché de la location s'améliore au cours des prochains trimestres, ce qui permettra de réaliser les possibilités de gain sur bail intégré dans le marché albertain.

Les gains annualisés à réaliser sur les nouveaux contrats de location signés au cours des quatre derniers trimestres sont les suivants :

Trimestre	Nouveaux contrats de location signés ¹	Loyer mensuel moyen à l'échéance	Nouveau loyer mensuel moyen	Pourcentage des gains (pertes) sur renouvellement	Gains (pertes) sur renouvellement annualisé(e)s ²
T1 2019	247	1 420 \$	1 539 \$	8,4 %	355 \$
T2 2019	435	1 417	1 585	11,5 %	822
T3 2019	442	1 486	1 737	16,9 %	1 148
T4 2019	300	1 458	1 647	12,9 %	602
Total/moyenne	1 424	1 448 \$	1 637 \$	12,9 %	2 927 \$

¹ Les nouveaux contrats de location signés comprennent 100 % des nouveaux baux provenant de copropriétés et ne tiennent pas compte des nouveaux baux pour des appartements meublés.

² Pour les immeubles détenus en copropriété, tient uniquement compte de la participation en copropriété de la FPI.

Le tableau ci-dessus met en évidence la nature cyclique des activités, la période de pointe pour les activités de location étant les deuxième et troisième trimestres d'une année civile alors que les activités de location sont généralement moins importantes pendant la période hivernale.

Le tableau suivant présente un sommaire des activités de location et des profits qui découleront des nouveaux contrats de location signés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

Groupe géographique	Nouveaux contrats de location signés ¹	Loyer mensuel moyen à l'échéance	Nouveau loyer mensuel moyen	Pourcentage des gains sur renouvellement	Gains sur renouvellement annualisés ²
Toronto	236	2 084 \$	2 418 \$	16,0 %	682 \$
Ottawa	770	1 360	1 567	15,3 %	1 922
Alberta	304	1 324	1 359	2,6 %	127
Montréal	114	1 353	1 637	20,9 %	196
Total/moyenne	1 424	1 448 \$	1 637 \$	12,9 %	2 927 \$

¹ Les nouveaux contrats de location signés comprennent 100 % des nouveaux baux provenant de copropriétés et ne tiennent pas compte des nouveaux baux pour des appartements meublés.

² Pour les immeubles détenus en copropriété, tient uniquement compte de la participation en copropriété de la FPI.

La direction évalue continuellement la situation du marché et révisé le potentiel de gain sur bail intégré dans le portefeuille. À l'heure actuelle, la direction évalue à environ 16 181 \$ sur une base annualisée le potentiel de gain sur bail intégré dans le portefeuille. Le gain sur bail intégré total a augmenté de 10 516 \$ depuis décembre 2018, une proportion d'environ 47 % étant liée aux acquisitions et une proportion d'environ 53 % étant liée à la hausse des loyers en vigueur sur le marché pour le portefeuille initial.

Les loyers du marché se sont renforcés tout au long de l'exercice, en particulier en Ontario, qui continue de connaître une forte demande. Compte tenu de la taille combinée des portefeuilles d'Ottawa et de Toronto, de légères augmentations des loyers du marché contribuent largement au potentiel de gain sur bail.

La capacité de la FPI à matérialiser cette croissance est tributaire du taux de roulement de son portefeuille et de la vigueur soutenue de la situation du marché. Bien que le taux de roulement des locataires reste stable, le gain sur bail intégré débloqué dépend du type d'appartement et de la durée de la location. La direction prévoit qu'elle sera en mesure de réaliser une partie importante du potentiel de gain sur bail sur une période de trois à cinq ans, compte tenu des conditions actuelles du marché.

En fonction des loyers en vigueur au 31 décembre 2019, le potentiel de gain sur bail s'établit comme suit :

Grappe géographique	Nombre total d'appartements ¹	Loyer mensuel moyen actuel par appartement	Loyer du marché mensuel par appartement selon les estimations de la direction	Pourcentage des gains sur bail	Gains sur bail estimatifs annualisés ²
Toronto	1 799	1 806 \$	2 075 \$	14,9 %	3 765 \$
Ottawa	2 899	1 439	1 691	17,5 %	8 761
Alberta	620	1 316	1 405	6,8 %	664
Montréal	1 480	1 882	2 131	13,3 %	2 991
Total/moyenne	6 798	1 579 \$	1 816 \$	15,0 %	16 181 \$

¹ Compte non tenu de 257 appartements meublés, de 140 appartements vacants et de 48 appartements non disponibles pour cause de repositionnement.

² Pour les immeubles détenus en copropriété, tient uniquement compte de la participation en copropriété de la FPI.

Création de valeur – repositionnements

Pour tirer parti de la demande qui existe sur le marché pour des immeubles repositionnés, la stratégie de gestion d'actifs de la FPI cible les améliorations des appartements, des aires communes ainsi que des commodités. Dans le cadre du plan de gestion d'actifs visant chaque immeuble, la direction rénovera différents appartements-témoins afin de jauger la demande des locataires à l'égard de différentes améliorations ou combinaisons d'améliorations. Les appartements-témoins aideront également la direction à atténuer le risque lié au capital en permettant de préciser les estimations de coûts et de donner un aperçu des coûts et en se penchant sur des questions d'intérêt avant le déploiement à plus grande échelle du programme. Lorsqu'une combinaison optimale d'améliorations des appartements sera définie, la direction mettra en œuvre un plan de repositionnement touchant l'ensemble des appartements dans cet immeuble. Le rythme auquel la direction pourra mener à bien le plan de repositionnement des appartements est tributaire du taux de roulement des locataires. À l'heure actuelle, la FPI a des programmes de repositionnement en cours visant Minto Yorkville, Leslie York Mills et High Park Village, à Toronto, ses trois immeubles d'Edmonton, Castle Hill et Carlisle, à Ottawa, et Rockhill, à Montréal.

Le tableau suivant présente un sommaire des activités de repositionnement menées au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2019¹ :

Immeuble	Participation de la FPI	Nombre d'appartements repositionnés et loués		Nombre d'appartements restant à repositionner	Nombre total d'appartements admissibles à un repositionnement	Pourcentage d'achèvement des repositionnements
		Trimestre clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2019			
Minto Yorkville	100 %	3	22	53	99	46 %
Leslie York Mills	50 %	19	49	360	409	12 %
High Park Village	40 %	9	15	392	407	4 %
Portefeuille d'Edmonton	100 %	7	50	87	171	49 %
Carlisle	100 %	13	29	162	191	15 %
Castle Hill	100 %	7	43	133	176	24 %
Rockhill	50 %	9	11	923	934	1 %
Total		67	219	2 110	2 387	12 %

¹ Le nombre d'appartements, y compris ceux qui sont détenus en copropriété, est présenté selon une participation de 100 %, et non selon la quote-part de participation de la FPI.



Leslie York Mills, Toronto



High Park Village, Toronto



Rockhill, Montréal

La direction continue à contrôler la cadence des repositionnements, étant donné la nécessité d'équilibrer l'effet dilutif à court terme du repositionnement sur les FPAE et le maintien d'une croissance de la valeur liquidative. Les appartements en cours de repositionnement sont indisponibles pendant environ 30 à 60 jours selon le type d'appartement et l'ampleur des améliorations à apporter. Le coût de renonciation pour perte de revenus a une incidence sur les FPAE à court terme, mais la valeur générée par le capital investi crée une valeur à long terme pour les porteurs de parts.

Le rythme de repositionnement à Minto Yorkville a ralenti comme prévu, puisque le nombre d'appartements non rénovés à repositionner diminue et que le nombre d'appartements déjà rénovés libérés augmente. Après la mise en œuvre fructueuse des appartements-témoins, de nouveaux programmes de repositionnement à Carlisle, à Castle Hill et à Rockhill ont débuté au cours de l'exercice. La FPI a également poursuivi le programme de repositionnement à High Park Village entrepris avant son acquisition.

Le tableau qui suit présente un résumé des coûts et des rendements des activités de repositionnement pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

	Trimestre clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2019
Appartements rénovés	67	219
Appartements rénovés (selon la quote-part de participation de la FPI)	47	176
Coût moyen par appartement	46 \$	44 \$
Augmentation annuelle moyenne de loyer par appartement	6,1 \$	5,6 \$
Rendement annuel moyen sans effet de levier	13,2 %	12,7 %

La FPI prévoit poursuivre ses programmes de repositionnement en 2020 en équilibrant l'effet dilutif sur les FPAE et la croissance de la valeur liquidative. Selon les prévisions, entre 300 et 350 appartements seront repositionnés en 2020, l'accent étant mis sur les immeubles qui comptent un plus grand nombre d'appartements restant à rénover, tels que Leslie York Mills, High Park Village et Rockhill.

La FPI a également élaboré des plans de repositionnement pour Le 4300 et Haddon Hall, immeubles récemment acquis. La direction prévoit rénover divers appartements-témoins afin de jauger la demande des locataires pour divers types d'améliorations, avant de procéder à un déploiement à plus vaste échelle du programme de repositionnement d'ici le deuxième trimestre de 2020.

La direction vise un rendement de l'ordre de 8 % à 15 % sur les appartements rénovés et loués.

Perspectives

La direction s'attache à faire croître la FPI d'une manière stratégique et rigoureuse.

La croissance devrait provenir des sources suivantes :

- les occasions de croissance interne, y compris la réalisation des gains sur bail intégrés sur les loyers existants;
- la création de valeur découlant du repositionnement des actifs existants au moyen d'investissements dans des améliorations des appartements et des aires communes dans le but de générer une augmentation des produits;
- la réalisation d'acquisitions stratégiques dans de grands centres urbains partout au Canada;
- l'aménagement d'immeubles construits spécialement aux fins de location et la densification sur les sites existants offrant une capacité de densification accrue;
- la mise à profit de l'alliance stratégique de la FPI avec MPI et les membres du même groupe qui permet d'accéder à leur portefeuille d'actifs et d'occasions.

Occasions de croissance interne

Dans les grands marchés urbains, l'immobilier résidentiel est bien placé pour connaître davantage de croissance grâce à la hausse de la population découlant de l'immigration et à la création d'emplois, facteurs combinés à la pénurie de l'offre et à l'augmentation des coûts liés à l'accession à la propriété, ce qui a créé une demande accrue pour les appartements locatifs. Les nouveaux critères d'admissibilité aux emprunts hypothécaires ont aussi des répercussions sur les pourcentages d'accession à la propriété, puisqu'il est plus difficile pour les acheteurs de propriétés d'obtenir du financement hypothécaire, ce qui fait en sorte de soutenir davantage la demande sur le marché de la location.

La FPI est en bonne position pour répondre à cette forte demande. La direction prévoit augmenter ses produits en réalisant le potentiel de gain sur bail intégré dans le portefeuille de la FPI et en maintenant des taux d'occupation élevés. Étant donné que la majeure partie du portefeuille de la FPI n'est pas assujettie au contrôle des loyers quand les appartements deviennent vacants, la direction a la marge de manœuvre nécessaire pour ramener les loyers aux taux du marché lorsque des appartements se libèrent.

Création de valeur découlant du repositionnement des actifs existants

La FPI a pu générer des produits plus élevés en investissant dans l'amélioration des appartements et des aires communes. La direction évalue régulièrement les immeubles existants et les besoins de repositionnement. La FPI a complété le repositionnement de Minto one80five en 2018 et elle élargit son programme de repositionnement en 2019 en y ajoutant cinq nouveaux immeubles, soit Carlisle, Castle Hill, Leslie York Mills, High Park Village et Rockhill. Au quatrième trimestre de 2019, la FPI a acquis deux immeubles locatifs multirésidentiels situés à Montréal qui présentent un potentiel de repositionnement important. La direction a élaboré un plan de repositionnement pour Le 4300 et Haddon Hall et elle prévoit rénover les appartements-témoins afin de jauger la demande des locataires pour diverses améliorations au cours du deuxième trimestre 2020, avant de procéder à un déploiement à plus grande échelle du programme de repositionnement.

La direction prévoit repositionner entre 300 et 350 appartements en 2020. Rien ne garantit que nous pourrions atteindre le nombre de repositionnements prévu, car le rythme auquel la FPI peut rénover et louer des appartements dépend fortement du taux de roulement de nos locataires et de la situation du marché au moment où les rénovations des appartements sont terminées. Nous continuerons à gérer notre programme de repositionnement avec prudence afin de nous assurer que nous équilibrons l'effet dilutif sur les FPAE à court terme et la réalisation d'une croissance de la valeur liquidative.

Aménagement d'immeubles construits spécialement aux fins de location et densification sur les sites existants

Certains immeubles de la FPI offrent la possibilité d'aménager des appartements locatifs supplémentaires sur les terrains excédentaires disponibles. À l'heure actuelle, la FPI explore les possibilités d'aménagement de ses propriétés Richgrove, Leslie York Mills et High Park Village. Les possibilités d'aménagement de Leslie York Mills et de High Park Village demeurent assujetties à l'approbation de la municipalité, du conseil d'administration et des partenaires d'investissement.

La direction évalue et priorise les projets d'aménagement potentiels qui peuvent générer une croissance de la valeur liquidative et du bénéfice à long terme pour ses porteurs de parts. L'aménagement et la construction comportent certains risques, mais nous pensons que la FPI peut les atténuer efficacement grâce à son alliance stratégique avec MPI ainsi qu'à la vaste expérience et les antécédents du groupe Minto en matière d'aménagement et de construction. La direction estime que l'exploitation de cette relation donne à la FPI un avantage par rapport à ses pairs du secteur de la location d'immeubles multirésidentiels.

Acquisitions stratégiques dans les grands centres urbains au Canada et mise à profit de notre relation avec MPI et les membres de son groupe

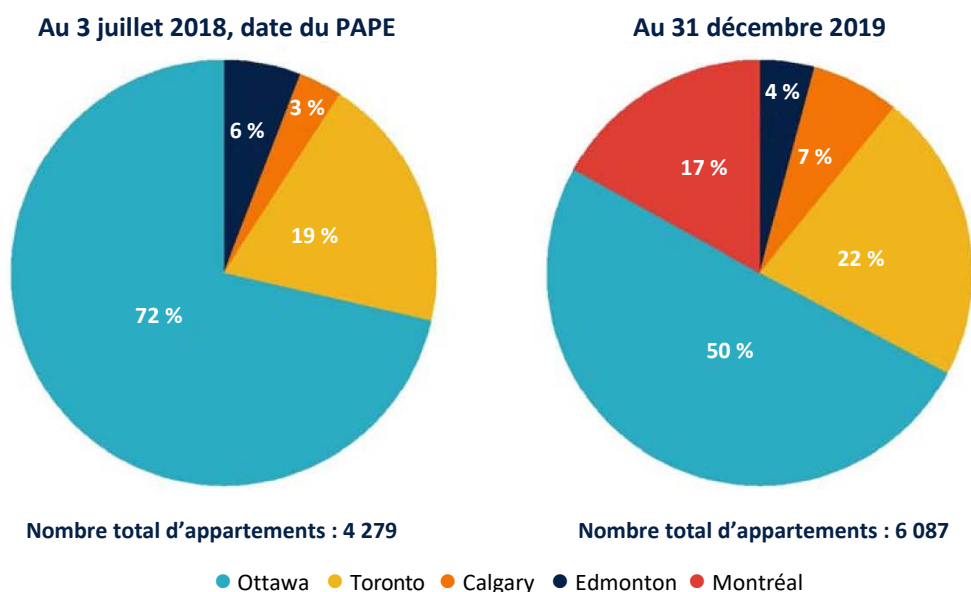
La FPI a acquis, en 2019, six immeubles locatifs multirésidentiels comprenant un total de 2 890 appartements, dont 2 163 sont détenus en copropriété avec des partenaires institutionnels. Tous les immeubles sont situés dans l'un ou l'autre des principaux marchés urbains, deux d'entre eux étant situés à Toronto, trois à Montréal et un à Calgary, ce qui a accru la diversité géographique de la FPI.

La FPI explore de façon continue la possibilité d'acquérir des immeubles supplémentaires dans les six principaux marchés urbains du Canada, en mettant l'accent sur les immeubles qui présentent des possibilités de gain sur bail intégré, de repositionnement, de densification ou une combinaison de ces possibilités. Bien que la FPI cherche à saisir toutes les occasions qui s'inscrivent dans son mandat stratégique, elle consacre temps et ressources dans des marchés clés tels que Montréal, Toronto et Vancouver.

Outre les acquisitions auprès de tierces parties, la FPI s'attache également à tirer parti de son alliance stratégique avec MPI et les membres du même groupe. MPI détient des participations dans divers véhicules d'investissement avec des investisseurs institutionnels, et certaines de ces participations sont susceptibles d'être transférées à la FPI au fil du temps.

Les variations de la répartition géographique des appartements depuis le premier appel public à l'épargne (le « PAPE ») de la FPI le 3 juillet 2018 sont illustrées ci-après :

Appartements¹ par région (%)



¹ Dans le cas des immeubles détenus en copropriété, le chiffre représente la participation en copropriété seulement.

Rubrique II – Faits saillants financiers et rendement

Indicateurs clés de performance

Au 31 décembre 2019, le portefeuille complet de la FPI se composait de 29 immeubles locatifs multirésidentiels représentant un total de 5 080 appartements détenus en propriété exclusive par la FPI, de 1 413 appartements détenus en copropriété dans une proportion de 50 % avec des partenaires institutionnels et de 750 appartements détenus en copropriété dans une proportion de 40 % avec un partenaire institutionnel. De ces appartements, 257 sont offerts en tant qu'appartements meublés.

Les résultats du portefeuille d'immeubles comparables comprennent les produits, les charges, le REN, la marge du REN, le loyer mensuel moyen par appartement et le taux d'occupation. Les résultats d'exploitation de la FPI sont touchés par les variations saisonnières des charges liées aux immeubles et d'autres facteurs. Par conséquent, les mesures et la performance sur le plan de l'exploitation pour un trimestre donné peuvent ne pas être indicatives de celles des trimestres futurs.

Les tableaux qui suivent présentent certaines données de la FPI pour les périodes indiquées :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2019	2018	2019	2018 ¹
Données sur l'exploitation				
Nombre d'immeubles	29	23	29	23
Nombre total d'appartements	7 243 ²	4 350	7 243 ²	4 350
Loyer mensuel moyen par appartement	1 579 \$	1 402 \$	1 579 \$	1 402 \$
Taux d'occupation	98,01 %	98,76 %	98,01 %	98,76 %
Loyer mensuel moyen par appartement – Portefeuille d'immeubles comparables	1 486 \$	1 407 \$	1 486	1 407 \$
Taux d'occupation – Portefeuille d'immeubles comparables	97,94 %	98,78 %	97,94 %	98,78 %
Données financières				
Produits	29 868 \$	21 377 \$	104 438 \$	42 475 \$
REN ³	18 613 \$	13 022 \$	65 297 \$	26 110 \$
Marge du REN ³	62,3 %	60,9 %	62,5 %	61,5 %
Bénéfice net et résultat global	19 708 \$	16 217 \$	19 966 \$	49 390 \$
Produits – Portefeuille d'immeubles comparables	22 083 \$	21 329 \$	86 807 \$	42 427 \$
REN ³ – Portefeuille d'immeubles comparables	13 846 \$	12 984 \$	53 888 \$	26 072 \$
Marge du REN ³ – Portefeuille d'immeubles comparables	62,7 %	60,9 %	62,1 %	61,5 %
FPAE ³	11 737 \$	8 211 \$	39 632 \$	16 197 \$
FPAE par part ³	0,1997 \$	0,2236 \$	0,8414 \$	0,4411 \$
FPAEA ³	10 212 \$	6 453 \$	34 142 \$	13 235 \$
FPAEA par part ³	0,1738 \$	0,1757 \$	0,7248 \$	0,3604 \$
Ratio de distribution des FPAEA ³	63,3 %	58,3 %	58,6 %	56,3 %
Distribution par part	0,11 \$	0,10 \$	0,42 \$	0,20 \$
Rendement des distributions d'après le cours de clôture des parts	1,90 %	2,22 %	1,81 %	2,16 %

Aux	31 décembre 2019	31 décembre 2018	Variation
Endettement			
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute ³	39,30 %	44,95 %	565 pdb
Ratio de couverture du service de la dette ³	1,93 x	1,97 x	(0,04) x
Ratio de la dette sur le BAIIA ³	10,72 x	11,16 x	0,44 x
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts à taux fixe	5,97	5,86	0,11 année
Taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts à taux fixe	3,15 %	3,18 %	3 pdb
Évaluation			
Valeur liquidative ³	1 213 879 \$	644 151 \$	569 728 \$
Valeur liquidative par part ³	20,56 \$	17,54 \$	3,02 \$

¹ Les données tiennent compte des activités pour la période de 183 jours allant du 2 juillet 2018 au 31 décembre 2018.

² Comprend 2 163 appartements détenus en copropriété avec des partenaires institutionnels.

³ Se reporter à la rubrique IV, à la sous-section « Rapprochement des mesures non conformes aux IFRS », pour un rapprochement des indicateurs de performance non définis dans les IFRS.

Dans le but d'aider la direction et les investisseurs à suivre les progrès de la FPI en vue de l'atteinte de ses objectifs, la FPI a défini un certain nombre d'indicateurs clés de performance pour mesurer sa performance sur les plans financier et de l'exploitation.

Données sur l'exploitation

- Loyer mensuel moyen par appartement – représente les loyers mensuels moyens tirés des appartements non meublés et loués.
- Taux d'occupation – ratio du nombre d'appartements non meublés occupés par rapport au nombre total d'appartements non meublés du portefeuille pouvant être loués à la clôture de la période. Des appartements pouvant être loués sont exclus de ceux qui ne sont pas disponibles en raison des rénovations.

Données financières

- FPAE, FPAE par part, FPAEA, FPAEA par part, ratio de distribution des FPAEA, REN, marge du REN, ratio de la dette sur la valeur comptable brute, ratio de couverture du service de la dette, ratio de la dette sur le BAIIA, valeur liquidative, valeur liquidative par part. Se reporter à la rubrique I, « Mesures non conformes aux IFRS ».
- Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts à taux fixe – correspondant à la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de l'encours des emprunts hypothécaires et des parts de SEC de catégorie C. La FPI surveille la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de ses emprunts hypothécaires et de ses parts de SEC de catégorie C.
- Taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts à taux fixe – correspond aux taux d'intérêt moyens pondérés en vigueur de l'encours des emprunts hypothécaires et des parts de SEC de catégorie C. La FPI surveille le coût moyen de ses emprunts hypothécaires ainsi que de ses parts de SEC de catégorie C.

Survol de la performance financière

Les tableaux qui suivent présentent les principales données financières pour le portefeuille d'immeubles comparables et le portefeuille complet de la FPI pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2019 en comparaison avec le trimestre clos le 31 décembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, les résultats d'exploitation couvrent la période de 183 jours allant du 2 juillet 2018 au 31 décembre 2018 et, par conséquent, ils ne sont pas comparables à ceux de l'exercice clos le 31 décembre 2019. L'analyse des résultats d'exploitation portera principalement sur les trimestres clos les 31 décembre 2019 et 2018.

Portefeuille d'immeubles comparables

	Trimestres clos les 31 décembre				Exercices clos les 31 décembre			
	2019	2018	Écart	(%)	2019	2018 ¹	Écart	(%)
Produits tirés des immeubles de placement	22 083 \$	21 329 \$	3,5	%	86 807 \$	42 427 \$	104,6	%
Coûts d'exploitation des immeubles	4 285	4 251	(0,8)	%	16 617	8 255	(101,3)	%
Impôts fonciers	2 341	2 245	(4,3)	%	9 287	4 524	(105,3)	%
Services publics	1 611	1 849	12,9	%	7 015	3 576	(96,2)	%
Résultat d'exploitation net	13 846 \$	12 984 \$	6,6	%	53 888 \$	26 072 \$	106,7	%
Marge du REN	62,7 %	60,9 %	180	pdb	62,1 %	61,5 %	60	pdb

Portefeuille complet

	Trimestres clos les 31 décembre				Exercices clos les 31 décembre			
	2019	2018	Écart	(%)	2019	2018 ¹	Écart	(%)
Produits tirés des immeubles de placement	29 868 \$	21 377 \$	39,7	%	104 438 \$	42 475 \$	145,9	%
Coûts d'exploitation des immeubles	5 794	4 253	(36,2)	%	19 755	8 257	(139,3)	%
Impôts fonciers	3 105	2 249	(38,1)	%	11 016	4 528	(143,3)	%
Services publics	2 356	1 853	(27,1)	%	8 370	3 580	(133,8)	%
Résultat d'exploitation net	18 613	13 022	42,9	%	65 297	26 110	150,1	%
Marge du REN	62,3 %	60,9 %	140	pdb	62,5 %	61,5 %	100	pdb
Charges générales et administratives	1 717	1 212	(41,7)	%	5 607	2 267	(147,3)	%
Charges financières liées aux activités d'exploitation	8 077	5 736	(40,8)	%	30 132	11 875	(153,7)	%
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(21 885)	(40 048)	(45,4)	%	(93 216)	(40 048)	132,8	%
Perte liée à la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	12 068	29 829	59,5	%	104 241	81 713	(27,6)	%
Profit lié à la juste valeur du swap de taux d'intérêt	(729)	—	100,0	%	(879)	—	100,0	%
Perte liée à la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	71	76	6,6	%	325	76	(327,6)	%
Honoraires et autres produits	(414)	—	100,0	%	(879)	—	100,0	%
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	—	—	—	%	—	(79 163)	(100,0)	%
Bénéfice net et résultat global	19 708 \$	16 217	21,5	%	19 966 \$	49 390 \$	(59,6)	%

¹ Les données tiennent compte des activités pour la période de 183 jours allant du 2 juillet 2018 au 31 décembre 2018.

Résultat d'exploitation net

Le REN du portefeuille d'immeubles comparables pour le trimestre clos le 31 décembre 2019 a augmenté de 6,6 % par rapport à la période correspondante de 2018 en raison essentiellement de l'accroissement des loyers obtenus, y compris la réalisation du potentiel de gain sur bail suivant les changements de locataire, et de la hausse des loyers découlant du repositionnement.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2019, le REN du portefeuille complet a augmenté de 42,9 % comparativement à la période correspondante de 2018, grâce aux loyers plus élevés provenant des sept acquisitions réalisées depuis le PAPE et visant un total de 2 960 appartements (y compris 2 163 appartements détenus en copropriété avec des partenaires institutionnels) et à la hausse du REN du portefeuille d'immeubles comparables.

Produits tirés des immeubles de placement

Portefeuille d'immeubles comparables

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2019	2018	Écart (%)	2019	2018 ¹	Écart (%)
Produits locatifs	21 285 \$	20 575 \$	3,5 %	83 890 \$	40 952 \$	104,8 %
Autres produits tirés des immeubles	798	754	5,8 %	2 917	1 475	97,8 %
	22 083 \$	21 329 \$	3,5 %	86 807 \$	42 427 \$	104,6 %

Portefeuille complet

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2019	2018	Écart (%)	2019	2018 ¹	Écart (%)
Produits locatifs	28 962 \$	20 623 \$	40,4 %	101 230 \$	41 000 \$	146,9 %
Autres produits tirés des immeubles	906	754	20,2 %	3 208	1 475	117,5 %
	29 868 \$	21 377 \$	39,7 %	104 438 \$	42 475 \$	145,9 %

¹ Les données tiennent compte des activités pour la période de 183 jours allant du 2 juillet 2018 au 31 décembre 2018.

Les produits tirés des immeubles de placement sont composés des produits locatifs et des autres produits tirés des immeubles. Les produits locatifs se composent des loyers tirés des contrats de location résidentiels et commerciaux, des loyers tirés des appartements meublés ainsi que de la location d'espaces de stationnement et de rangement. Les autres produits tirés des immeubles sont composés des produits accessoires tirés des services de buanderie, des frais de services publics et des autres frais perçus auprès des locataires.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2019, les produits du portefeuille d'immeubles comparables ont dépassé de 3,5 % ceux de la période correspondante de 2018. Les produits ont augmenté du fait surtout des augmentations des loyers sur le marché et des produits plus élevés tirés des appartements repositionnés, ce qui a engendré une hausse totale de 788 \$. Au total, 199 nouveaux contrats de location visant des appartements non meublés ont été signés au cours du trimestre relativement au portefeuille d'immeubles comparables, ce qui a entraîné une augmentation moyenne des loyers de 16,2 %, en grande partie attribuable aux immeubles situés en Ontario. La hausse des produits tirés des appartements non meublés a été en partie compensée par la baisse des produits tirés des appartements meublés de 144 \$, laquelle découle essentiellement de la faiblesse saisonnière des taux d'occupation.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2019, les produits du portefeuille complet ont dépassé de 39,7 % ceux de la période correspondante de 2018, ce qui est principalement attribuable aux produits supplémentaires de 7 737 \$ générés par les acquisitions réalisées au cours de l'exercice. Le reste de l'augmentation est attribuable à la hausse des produits tirés du portefeuille d'immeubles comparables.

Le tableau qui suit présente les mesures de la performance sur le plan de la location aux 31 décembre 2019 et 2018 : ¹

Aux 31 décembre	Portefeuille d'immeubles comparables		Portefeuille complet	
	2019	2018	2019	2018
Nombre d'appartements	4 283	4 280	7 243 ¹	4 350
Loyer mensuel moyen par appartement	1 486 \$	1 407 \$	1 579 \$	1 402 \$
Taux d'occupation	97,94 %	98,78 %	98,01 %	98,76 %

¹ Comprend 2 163 appartements détenus en copropriété avec des partenaires institutionnels.

Le loyer mensuel moyen par appartement de 1 486 \$ du portefeuille d'immeubles comparables au 31 décembre 2019 a été supérieur de 79 \$ par appartement par rapport à celui de l'exercice précédent, en raison surtout des gains sur bail réalisés par suite des changements de locataires sur tous les marchés, où les loyers mensuels moyens ont été supérieurs à ceux de l'exercice précédent.

Le loyer mensuel moyen par appartement de 1 579 \$ du portefeuille complet au 31 décembre 2019 a augmenté de 177 \$ par mois à celui de l'exercice précédent, principalement en raison de l'augmentation des loyers du portefeuille d'immeubles comparables, ainsi que de l'acquisition de nouveaux immeubles dont les loyers moyens sont plus élevés. Au 31 décembre 2019, le loyer mensuel moyen généré par nouvelles acquisitions s'élevait à 1 741 \$.

La diminution du taux d'occupation est principalement attribuable à la situation du marché touchant les immeubles en Alberta.

Produits et taux d'occupation par trimestre

(Portefeuille d'immeubles comparables)



Coûts d'exploitation des immeubles

Portefeuille d'immeubles comparables

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2019	2018	Écart (%)	2019	2018 ¹	Écart (%)
Coûts d'exploitation des immeubles	4 285 \$	4 251 \$	(0,8) %	16 617 \$	8 255 \$	(101,3) %

Portefeuille complet

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2019	2018	Écart (%)	2019	2018 ¹	Écart (%)
Coûts d'exploitation des immeubles	5 794 \$	4 253 \$	(36,2) %	19 755 \$	8 257 \$	(139,3) %

¹ Les données tiennent compte des activités pour la période de 183 jours allant du 2 juillet 2018 au 31 décembre 2018.

Les coûts d'exploitation des immeubles comportent des coûts directs associés à l'exploitation des immeubles et à la prestation de services aux locataires, ce qui comprend les frais de réparation et d'entretien, les assurances, les salaires des membres du personnel affecté aux immeubles, les coûts de nettoyage, les frais de location, les fournitures, l'enlèvement des déchets et les créances irrécouvrables. La FPI assure une gestion rigoureuse des coûts et un contrôle étroit des coûts d'exploitation des immeubles.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2019, les coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille d'immeubles comparables ont été légèrement défavorables par rapport à ceux de la période correspondante de 2018, en raison d'une hausse des primes d'assurance, en partie compensée par la diminution des coûts indirects engagés pour exploiter le portefeuille d'immeubles comparables, lesquels sont de nature fixe et diminuent à mesure que le portefeuille de la FPI s'accroît.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2019, les coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille complet se sont élevés à 36,2 % de plus qu'à la période correspondante de 2018, en raison principalement des acquisitions réalisées depuis le PAPE.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2019, les coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille complet en pourcentage des produits se sont élevés à 19,4 %, par rapport à 19,9 % pour la période correspondante de 2018.

Impôts fonciers

Portefeuille d'immeubles comparables

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2019	2018	Écart (%)	2019	2018 ¹	Écart (%)
Impôts fonciers	2 341 \$	2 245 \$	(4,3) %	9 287 \$	4 524 \$	(105,3) %

Portefeuille complet

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2019	2018	Écart (%)	2019	2018 ¹	Écart (%)
Impôts fonciers	3 105 \$	2 249 \$	(38,1) %	11 016 \$	4 528 \$	(143,3) %

¹ Les données tiennent compte des activités pour la période de 183 jours allant du 2 juillet 2018 au 31 décembre 2018.

Les impôts fonciers du portefeuille d'immeubles comparables de 2 341 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2019 ont été supérieurs à ceux de la période correspondante de 2018, en raison de la hausse des valeurs taxables et des variations des taux d'impôt.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2019, les impôts fonciers du portefeuille complet ont été supérieurs à ceux de la période correspondante de 2018, en raison principalement des acquisitions réalisées. Les impôts fonciers du portefeuille complet en pourcentage des produits se sont élevés à 10,4 % pour le trimestre clos le 31 décembre 2019, contre 10,5 % pour la période correspondante de 2018.

Services publics

Portefeuille d'immeubles comparables

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2019	2018	Écart (%)	2019	2018 ¹	Écart (%)
Électricité	579 \$	748 \$	22,6 %	3 052 \$	1 633 \$	(86,9) %
Gaz naturel	477	541	11,8 %	1 522	659	(131,0) %
Eau	555	560	0,9 %	2 441	1 284	(90,1) %
	1 611 \$	1 849 \$	12,9 %	7 015 \$	3 576 \$	(96,2) %

Portefeuille complet

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2019	2018	Écart (%)	2019	2018 ¹	Écart (%)
Électricité	758 \$	750 \$	(1,1) %	3 476 \$	1 635 \$	(112,6) %
Gaz naturel	964	541	(78,2) %	2 211	659	(235,5) %
Eau	634	562	(12,8) %	2 683	1 286	(108,6) %
	2 356 \$	1 853 \$	(27,1) %	8 370 \$	3 580 \$	(133,8) %

¹ Les données tiennent compte des activités pour la période de 183 jours allant du 2 juillet 2018 au 31 décembre 2018.

On entend par services publics l'électricité, le gaz naturel et l'eau fournis aux immeubles locatifs. Le coût des services publics est de nature saisonnière et peut varier grandement d'une période à l'autre. Le coût des services publics est tributaire des variations saisonnières de l'usage ainsi que des tarifs en vigueur et des prix des produits de base.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2019, les services publics liés au portefeuille d'immeubles comparables ont été favorables par un montant de 238 \$ par rapport à ceux de la période correspondante de 2018, en raison principalement d'un remboursement ponctuel de coûts d'électricité de 146 \$ à l'égard d'un immeuble situé à Toronto et d'une diminution de la consommation d'électricité et de gaz naturel attribuable aux températures hivernales plus clémentes.

La hausse des charges liées aux services publics pour le portefeuille complet découle essentiellement des acquisitions d'immeubles de placement, en partie compensées par la baisse de la consommation dans le portefeuille d'immeubles comparables. Pour le trimestre clos le 31 décembre 2019, les services publics du portefeuille complet représentaient 7,9 % des produits, par rapport à 8,7 % pour la période correspondante de 2018.

Charges générales et administratives

Les charges générales et administratives se rapportent à l'administration de la FPI, et comprennent les honoraires d'audit, les frais juridiques, les salaires et avantages de membres du personnel à double emploi de la FPI, les honoraires des fiduciaires et les coûts liés aux services de soutien fournis aux termes de la convention de services de soutien administratif (« CSA ») intervenue entre la FPI et MPI. Les charges générales et administratives, qui se sont établies à 1 717 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2019, ont augmenté de 41,7 % par rapport à celles de la période correspondante de 2018. Le montant facturé en vertu de la CSA a augmenté de 141 \$ et les salaires des membres du personnel à double emploi se sont accrus d'environ 108 \$ du fait de la hausse du portefeuille de la FPI. La FPI a également engagé des frais de 124 \$ liés à une convention de soutien administratif à court terme dans le cadre de l'acquisition de Rockhill à Montréal.

Charges financières liées aux activités d'exploitation

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2019	2018	Écart (%)	2019	2018 ¹	Écart (%)
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires	3 637	1 987	(83,0) %	12 255	3 881	(215,8) %
Charges d'intérêts et commissions d'attente sur la facilité de crédit	709	400	(77,3) %	2 619	809	(223,7) %
Charges d'intérêts sur les titres d'emprunt non garantis	—	162	100,0 %	—	298	100,0 %
Amortissement des frais de financement	68	51	(33,3) %	233	92	(153,3) %
Amortissement des primes de la SCHL	33	4	(725,0) %	83	4	(1 975,0) %
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(195)	(222)	12,2 %	(778)	(463)	(68,0) %
Produits d'intérêts	(438)	(8)	5 375,0 %	(541)	(8)	6 662,5 %
Profit sur l'extinction de dette	—	(573)	(100,0) %	—	(573)	(100,0) %
Charges d'intérêts et autres charges de financement	3 814	1 801	(111,8) %	13 871	4 040	(243,3) %
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	2 504	2 137	(17,2) %	9 195	4 229	(117,4) %
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C	1 759	1 798	2,2 %	7 066	3 606	(96,0) %
	8 077 \$	5 736 \$	(40,8) %	30 132 \$	11 875 \$	(153,7) %

¹ Les données tiennent compte des activités pour la période de 183 jours allant du 2 juillet 2018 au 31 décembre 2018.

Les charges financières comprennent les charges d'intérêts sur les emprunts garantis et non garantis, l'amortissement des frais de financement, des primes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « SCHL ») et des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché des emprunts, les distributions sur les parts de SEC des catégories B et C ainsi que le profit sur l'extinction de dette, compensés par les produits d'intérêts.

Les charges financières pour le trimestre clos le 31 décembre 2019 ont été supérieures de 2 341 \$ à celles de la période correspondante de 2018, en raison principalement des charges d'intérêts sur les nouveaux emprunts hypothécaires et de l'utilisation de la facilité de crédit dans le cadre des acquisitions réalisées au cours de l'exercice ainsi que des distributions additionnelles découlant d'une part de la hausse du taux de distribution et des émissions de parts de SEC de catégorie B et d'autre part du profit sur l'extinction de dette en 2018 lié au remboursement anticipé d'un emprunt hypothécaire. La hausse a été en partie contrée par les produits d'intérêts touchés sur les prêts consentis à un membre du même groupe que MPI et par le placement temporaire des fonds reçus de l'émission de parts en octobre.

Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée selon la méthode de la capitalisation directe, par application d'un taux de capitalisation approprié qui reflète les caractéristiques, l'emplacement et les conditions du marché au REN prévisionnel stabilisé estimé sur 12 mois pour chaque immeuble, diminué d'une estimation des dépenses d'investissement futures.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2019, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement de 21 885 \$ est essentiellement attribuable à l'accroissement du REN prévisionnel découlant d'un profit lié à la juste valeur de 26 780 \$, combiné à une augmentation de 8 574 \$ provenant des variations des taux de capitalisation, en partie contrebalancés par une augmentation de 13 469 \$ de la provision pour dépenses d'investissement.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement de 93 216 \$ tient compte d'un profit lié à la juste valeur de 113 345 \$ attribuable à l'accroissement du REN prévisionnel, et d'un montant de 8 686 \$ découlant des variations des taux de capitalisation, contrebalancés par une augmentation de 28 815 \$ de la provision pour dépenses d'investissement.

La variation à la hausse du REN prévisionnel pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 est avant tout attribuable aux immeubles situés à Ottawa et à Toronto, qui ont généré des loyers plus élevés du fait de l'excellente situation du marché et des repositionnements d'appartements. Les variations des taux de capitalisation sont principalement attribuables aux immeubles situés à Toronto et aux immeubles de faible hauteur situés à Ottawa, où le marché a connu une compression. L'augmentation de la provision pour dépenses d'investissement s'explique surtout par les besoins actuels en dépenses d'investissement et l'avancement des programmes de repositionnement.

Perte liée à la juste valeur des parts de SEC de catégorie B

Les parts de SEC de catégorie B sont détenues par MPI et par une société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI. Les parts de SEC de catégorie B ont une valeur économique équivalente aux parts, en ce qu'elles permettent de recevoir des distributions équivalentes aux distributions versées sur les parts et peuvent être échangées au gré du porteur contre des parts. Les parts de SEC de catégorie B sont classées comme des passifs financiers et évaluées à la juste valeur, et les variations de la juste valeur sont comptabilisées en résultat net. Le profit ou la perte lié à la juste valeur des parts de SEC de catégorie B est mesuré chaque période en fonction du cours de clôture des parts. Une hausse du cours des parts pour la période donne lieu à une perte liée à la juste valeur, tandis qu'une diminution du cours des parts pour la période donne lieu à un profit lié à la juste valeur.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2019, l'augmentation du nombre de parts de SEC de catégorie B en circulation et la hausse du prix des parts de 22,62 \$ à 23,15 \$ ont entraîné une perte liée à la juste valeur de 12 068 \$. Pour la période correspondante de 2018, le cours des parts était de 17,07 \$ à l'ouverture de la période et de 18,50 \$ à la clôture de la période, ce qui s'est traduit par une perte liée à la juste valeur de 29 829 \$.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a émis 2 806 122 parts de SEC de catégorie B supplémentaires dans le cadre de l'acquisition de High Park Village et elle a échangé 896 459 parts de SEC de catégorie B contre des parts. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, le cours des parts a augmenté, passant de 18,50 \$ à 23,15 \$, ce qui a donné lieu à une perte liée à la juste valeur de 104 241 \$. En 2018, le cours d'ouverture des parts le 3 juillet 2018 s'est établi à 14,50 \$ et le cours à la clôture de la période s'est chiffré à 18,50 \$, ce qui s'est traduit par une perte liée à la juste valeur de 81 713 \$.

Profit lié à la juste valeur du swap de taux d'intérêt

Dans le cadre de l'acquisition de High Park Village effectuée le 1^{er} août 2019, la FPI a pris en charge un swap de taux d'intérêt aux termes duquel elle peut se prévaloir d'un taux d'intérêt variable établi en fonction du taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 185 points de base et payer des intérêts calculés selon un taux fixe de 3,38 %. Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur, respectivement, de 729 \$ et de 879 \$.

Perte liée à la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts

La FPI a émis des parts différées à ses fiduciaires et dirigeants. Le passif est réévalué chaque date de clôture en fonction du cours de clôture des parts et les variations de la valeur sont comptabilisées en résultat net.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2019, le cours des parts a augmenté, passant de 22,62 \$ à 23,15 \$, ce qui s'est traduit par une perte liée à la juste valeur de 71 \$. La perte liée à la juste valeur a également été touchée par les parts différées additionnelles attribuées aux fiduciaires et aux dirigeants.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, le cours des parts a augmenté, passant de 18,50 \$ à 23,15 \$, ce qui s'est traduit par une perte liée à la juste valeur de 325 \$. La perte liée à la juste valeur a également subi l'incidence des parts différées additionnelles attribuées aux fiduciaires et aux dirigeants, contrebalancées par les parts différées ayant fait l'objet d'une renonciation par suite de la démission d'un membre de la haute direction.

Honoraires et autres produits

Les honoraires et autres produits représentent les produits tirés des services de gestion d'actifs, de projets et d'immeubles fournis par la FPI relativement aux immeubles détenus en copropriété avec des partenaires institutionnels. La FPI a commencé à toucher ces honoraires en 2019.

Sommaire des résultats trimestriels

	T4 2019	T3 2019	T2 2019	T1 2019	T4 2018	T3 2018
Produits tirés des immeubles de placement	29 868 \$	27 639 \$	24 796 \$	22 135 \$	21 377 \$	21 098 \$
REN ¹	18 613 \$	17 588 \$	15 786 \$	13 310 \$	13 022 \$	13 088 \$
Marge du REN ¹	62,3 %	63,6 %	63,7 %	60,1 %	60,9 %	62,0 %
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	19 708 \$	(29 889) \$	48 816 \$	(18 699) \$	16 217 \$	33 173 \$
FPAE ¹	11 737 \$	10 808 \$	9 769 \$	7 318 \$	8 211 \$	7 986 \$
FPAE par part ¹	0,1997 \$	0,2280 \$	0,2146 \$	0,1993 \$	0,2236 \$	0,2175 \$
FPAEA ¹	10 212 \$	9 385 \$	8 445 \$	6 100 \$	6 453 \$	6 782 \$
FPAEA par part ¹	0,1738 \$	0,1980 \$	0,1855 \$	0,1661 \$	0,1757 \$	0,1847 \$
Distributions déclarées	6 463 \$	5 101 \$	4 665 \$	3 764 \$	3 762 \$	3 683 \$
Ratio de distribution des FPAEA ¹	63,30 %	54,35 %	55,24 %	61,70 %	58,30 %	54,31 %

¹ Se reporter à la rubrique IV, à la sous-section « Rapprochement des mesures non conformes aux IFRS », pour un rapprochement des indicateurs de performance non définis dans les IFRS.

La hausse des produits tirés des immeubles se rapporte principalement aux acquisitions réalisées en 2019, ainsi qu'aux augmentations des produits tirés du portefeuille d'immeubles comparables découlant de la situation favorable du marché et des repositionnements.

Les résultats d'exploitation de la FPI sont touchés par les variations saisonnières des charges liées aux immeubles et d'autres facteurs. Par conséquent, les mesures et la performance sur le plan de l'exploitation pour un trimestre peuvent ne pas être indicatives de celles des trimestres futurs. Les mois d'hiver ont généralement tendance à générer des performances plus faibles en raison de l'augmentation de la consommation d'énergie et des coûts de déneigement.

Les FPAE par part et les FPAEA par part ont baissé au cours du trimestre clos le 31 décembre 2019, en raison principalement de l'émission de parts supplémentaires. La FPI a émis 9 850 000 nouvelles parts le 22 octobre 2019 pour financer l'acquisition de Haddon Hall et de Le 4300, dont la clôture n'a eu lieu que le 20 novembre 2019, et ce décalage a eu un effet dilutif sur les FPAE par part et les FPAEA par part. Dans l'ensemble, les acquisitions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ont eu un effet relatif sur la valeur liquidative et la valeur liquidative par part. L'indisponibilité d'appartements en raison des programmes de repositionnement au cours du trimestre clos le 31 décembre 2019 a également eu un effet dilutif sur les FPAE par part et les FPAEA par part.

Sommaire des résultats annuels

Aux dates indiquées et pour les exercices clos aux dates indiquées	31 décembre 2019	31 décembre 2018 ³
Total des actifs	2 050 300 \$	1 206 925 \$
Immeubles de placement	2 016 328 \$	1 197 811 \$
Total des passifs	1 363 525 \$	948 673 \$
Total des passifs non courants	1 306 124 \$	917 317 \$
Produits tirés des immeubles de placement	104 438 \$	42 475 \$
REN ¹	65 297 \$	26 110 \$
Marge du REN ¹	62,5 %	61,5 %
Bénéfice net et résultat global	19 966 \$	49 390 \$
FPAE ¹	39 632 \$	16 197 \$
FPAE par part ¹	0,8414 \$	0,4411 \$
FPAEA ¹	34 142 \$	13 235 \$
FPAEA par part ¹	0,7248 \$	0,3604 \$
Distributions déclarées	19 994 \$	7 445 \$
Ratio de distribution des FPAEA ¹	58,56 %	56,25 %
Distribution annuelle par part ²	0,44 \$	0,41 \$
Valeur liquidative ¹	1 213 879 \$	644 151 \$
Valeur liquidative par part ¹	20,56 \$	17,54 \$

¹ Se reporter à la rubrique IV, à la sous-section « Rapprochement des mesures non conformes aux IFRS », pour un rapprochement des indicateurs de performance non définis dans les IFRS.

² Avec prise d'effet le 1^{er} août 2019, la distribution annuelle de la FPI a augmenté, passant de 0,41 \$ par part à 0,44 \$ par part.

³ Les données tiennent compte des activités pour la période de 183 jours allant du 2 juillet 2018 au 31 décembre 2018.

Rubrique III – Évaluation de la situation financière

Immeubles de placement

Le tableau qui suit présente les variations des immeubles de placement pour la période indiquée :

Aux	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Solde d'ouverture	1 197 811 \$	– \$
Entrées		
Acquisition du portefeuille initial	–	1 123 000
Acquisitions d'immeubles de placement	702 393	20 376
Dépenses d'investissement	22 908	14 387
Profit lié à la juste valeur	93 216	40 048
Solde de clôture	2 016 328	1 197 811 \$

Acquisitions d'immeubles de placement

La FPI a conclu les acquisitions d'immeubles de placement suivantes au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, lesquelles ont été comptabilisées comme des acquisitions d'actifs et ont contribué aux résultats d'exploitation depuis leur date d'acquisition respective.

Immeubles	Date d'acquisition	Appartements	Total du coût d'acquisition	Financement hypothécaire	Taux d'intérêt et échéance	Participation
370 et 380 Quarry Way SE, Calgary (Alberta) (« The Quarters »)	7 janvier 2019	199	63 954 \$	44 316 \$	3,04 % 1 ^{er} septembre 2029	100 %
740 et 750 York Mills Road et 17 Farmstead Road, Toronto (Ontario) (« Leslie York Mills »)	1 ^{er} mai 2019	409	76 804	23 392	2,82 % 1 ^{er} février 2021	50 %
4850 à 4874 chemin de la Côte-des-Neiges, Montréal (Québec) (« Rockhill »)	7 mai 2019	1 004	137 532	67 500	3,42 % 25 juillet 2029	50 %
66 Oakmount Road, 111 Pacific Avenue et 255 Glenlake Avenue, Toronto (Ontario) (« High Park Village »)	1 ^{er} août 2019	750	136 733	39 480	Taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 185 pdb ¹ 1 ^{er} avril 2026	40 %
4300 boulevard de Maisonneuve Ouest, Montréal (Québec) (« Le 4300 »)	20 novembre 2019	318	196 343	—	—	100 %
2150 à 2174 rue Sherbrooke Ouest, 2211 à 2255 rue Lambert Closse, 2151 à 2177 avenue Lincoln et 2260 rue Chomedey, Montréal (Québec) (« Haddon Hall »)	20 novembre 2019	210	91 027	45 000	3,16 % 1 ^{er} décembre 2030	100 %
		2 890	702 393 \$	219 688 \$		

¹ Dans le cadre de l'acquisition de High Park Village, la FPI a pris en charge un swap de taux d'intérêt aux termes duquel elle peut se prévaloir d'un taux d'intérêt variable établi en fonction du taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 185 points de base et payer des intérêts calculés selon un taux fixe de 3,38 %.

Dépenses d'investissement

La FPI a établi un programme d'investissement qui vise à prolonger la durée d'utilité des immeubles de placement, à accroître l'efficacité opérationnelle, à rehausser l'attrait visuel, à augmenter et à soutenir la capacité de production de revenus et à répondre aux attentes des locataires. Les dépenses d'investissement de la FPI sont réparties dans deux catégories principales, soit les dépenses d'investissement afférentes à des projets de mise en valeur et les investissements de maintien.

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2019	2018	2019	2018 ¹
Total des dépenses	8 853 \$	6 892 \$	22 908 \$	14 387 \$
Dépenses d'investissement afférentes à des projets de mise en valeur				
Améliorations aux bâtiments	5 683	3 455	9 790	6 902
Modernisation des appartements	1 342	2 387	8 188	5 212
	7 025	5 842	17 978	12 114
Investissements de maintien	1 828	1 050	4 930	2 273
Investissements de maintien par appartement	309 \$	245 \$	908 \$	531 \$

¹ Les données tiennent compte des activités pour la période de 183 jours allant du 2 juillet 2018 au 31 décembre 2018.

Les dépenses d'investissement afférentes à des projets de mise en valeur désignent les améliorations apportées aux bâtiments ou les travaux de modernisation des appartements. Les améliorations apportées aux bâtiments comprennent les mises à niveau des aires communes et de celles des commodités, les projets de conservation de l'énergie, les améliorations de l'enveloppe des bâtiments ainsi que les améliorations apportées aux appartements, au besoin, lorsque des appartements se libèrent. Les travaux de modernisation des appartements représentent les dépenses d'investissement engagées dans le cadre de programmes de repositionnement de plus grande envergure devant générer des rendements supplémentaires. Les programmes de repositionnement comprennent les rénovations d'appartements de fond en comble qui ciblent des immeubles ou des lieux géographiques en particulier, tel qu'il en a déjà été fait mention dans le présent rapport de gestion à la rubrique I, aux sous-sections « Création de valeur – repositionnements » et « Perspectives ». Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, les programmes de repositionnement en cours de la FPI portaient notamment sur Minto Yorkville, Leslie York Mills, High Park Village, les trois immeubles d'Edmonton, Castle Hill, Carlisle et Rockhill. Les dépenses d'investissement afférentes à des projets de mise en valeur visent à générer une augmentation de la valeur liquidative, à hausser l'effet relatif des FPAEA à long terme et à accroître la satisfaction des locataires, même si elles tendent à avoir un effet dilutif sur les FPAEA à court terme. Ces dépenses, dont le calendrier est variable, représentent souvent des sorties de fonds importantes.

Les investissements de maintien comprennent les dépenses engagées dans le but de préserver la capacité existante de production de revenus des immeubles de placement de la FPI. Les dépenses d'investissement de maintien réelles pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 se sont élevées à 4 930 \$, ou 908 \$ par appartement, ce qui est conforme à l'estimation de la direction concernant la réserve pour les dépenses d'investissement de maintien utilisée pour calculer les FPAEA. Les dépenses se rapportent principalement à l'entretien du garage, des toits, des systèmes de sécurité incendie et des équipements mécaniques ainsi qu'à l'entretien régulier des aires communes des immeubles et des appartements occupés. La plupart des travaux nécessitant des dépenses d'investissement de maintien sont exécutés à l'extérieur et leur réalisation est donc fortement tributaire des conditions météorologiques favorables, de sorte que les dépenses peuvent varier considérablement d'un trimestre à l'autre.

En 2020, la direction prévoit effectuer des investissements de maintien de 900 \$, en moyenne, par appartement annuellement.

Évaluation

La juste valeur des immeubles résidentiels est obtenue en appliquant la méthode de la capitalisation directe. Le résultat d'exploitation net stabilisé estimé est fondé sur les résultats prévisionnels de chacun des immeubles, diminué du total des dépenses d'investissement futures estimées. Les taux de capitalisation reflètent les caractéristiques de chacun des immeubles, leur emplacement et le marché dans lequel ils se trouvent. La juste valeur est déterminée au moyen de modèles d'évaluation interne intégrant des données de marché et d'évaluations réalisées par des évaluateurs externes.

Les taux de capitalisation fluctuent selon la conjoncture du marché. Les taux de capitalisation du portefeuille pour chacun des marchés de location résidentielle de la FPI s'établissaient comme suit :

Aux	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Bas	Haut	Bas	Haut
Ottawa (Ontario)	4,00 %	4,75 %	4,00 %	5,00 %
Toronto (Ontario)	3,25 %	3,75 %	3,38 %	3,75 %
Edmonton (Alberta)	4,25 %	4,25 %	4,25 %	4,25 %
Calgary (Alberta)	4,15 %	4,25 %	4,15 %	4,42 %
Montréal (Québec)	3,43 %	3,75 %	s. o.	s. o.
Taux de capitalisation moyen		3,92 %		4,20 %

Parts de SEC de catégorie B

Les parts de SEC de catégorie B de Minto Apartment Limited Partnership (la « société en commandite ») permettent de recevoir des distributions équivalentes aux distributions versées sur les parts et elles peuvent être échangées au gré du porteur contre des parts. Une part spéciale avec droit de vote de la FPI est émise au porteur de parts de SEC de catégorie B pour chaque part de SEC de catégorie B détenue. Les exceptions limitées de l'IAS 32 permettant la présentation d'un instrument à titre de capitaux propres ne s'appliquent pas aux parts de SEC de catégorie B. Par conséquent, les parts de SEC de catégorie B ont été classées à titre de passifs financiers.

Le 1^{er} août 2019, en contrepartie partielle de l'acquisition de High Park Village, 2 806 122 parts de SEC de catégorie B ont été émises à MPI. Le 17 septembre 2019, une société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI a échangé 896 459 parts de SEC de catégorie B contre des parts.

Au 31 décembre 2019, il y avait 22 769 073 parts de SEC de catégorie B en circulation (20 859 410 – 31 décembre 2018).

Parts de SEC de catégorie C

Les parts de SEC de catégorie C de la société en commandite prévoient des distributions mensuelles versées aux porteurs de ces parts en priorité, sous réserve de certaines restrictions, par rapport aux distributions aux porteurs de parts et aux porteurs de parts de SEC de catégorie B. En raison de la nature de ces distributions, les parts de SEC de catégorie C ont été classées à titre de passifs financiers. Au 31 décembre 2019, il y avait 22 978 700 (22 978 700 – 2018) parts de SEC de catégorie C en circulation.

Les emprunts hypothécaires sur les immeubles de placement auxquels se rapportent les distributions sur les parts de SEC de catégorie C portent intérêt à un taux contractuel moyen pondéré de 3,16 % (3,16 % – 31 décembre 2018) et viennent à échéance à diverses dates entre 2023 et 2030.

Emprunts garantis

Les emprunts garantis comprennent les emprunts hypothécaires et une facilité de crédit. La FPI maintient des emprunts hypothécaires à taux d'intérêt fixe et variable garantis par des immeubles de placement. Les emprunts hypothécaires à taux fixe portent intérêt à un taux contractuel moyen pondéré de 3,14 % (3,20 % – 31 décembre 2018) et viennent à échéance à différentes dates entre 2020 et 2030. L'emprunt hypothécaire à taux variable porte intérêt aux taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 185 points de base et vient à échéance le 1^{er} avril 2026. Le taux d'intérêt variable est fixé à 3,38 % en raison de la prise en charge d'un swap de taux d'intérêt.

La FPI a contracté une facilité de crédit renouvelable engagée de 200 000 \$ (150 000 \$ – 31 décembre 2018), laquelle est garantie par plusieurs immeubles de placement, vient à échéance le 3 juillet 2021 et sert à financer les exigences en matière de fonds de roulement, les acquisitions ainsi que les besoins généraux de la fiducie. Au 31 décembre 2019, une tranche de 108 991 \$ de cette facilité était disponible (114 075 \$ – 31 décembre 2018). La facilité de crédit porte intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 175 points de base ou au taux préférentiel majoré de 75 points de base, et au 31 décembre 2019, le taux d'intérêt variable moyen pondéré était de 3,72 % (3,94 % – 31 décembre 2018).

Le 6 mars 2019, la FPI a conclu un nouveau financement hypothécaire assuré par la SCHL visant l'acquisition de The Quarters d'un montant de 44 316 \$, portant intérêt à 3,04 % et venant à échéance le 1^{er} septembre 2029.

Le 1^{er} mai 2019, la FPI a repris un financement hypothécaire de 23 392 \$ visant l'acquisition de Leslie York Mills, portant intérêt à 2,82 % et venant à échéance le 1^{er} février 2021.

Le 7 mai 2019, dans le cadre de l'acquisition de Rockhill, la FPI a conclu un financement hypothécaire ordinaire de 67 500 \$, portant intérêt à 3,42 % et venant à échéance le 25 juillet 2029. Le 19 août 2019, une assurance prêt hypothécaire a été contractée auprès de la SCHL pour cet emprunt et un autre emprunt, qui s'élève dans ce cas-ci à 1 544 \$, a été contracté pour le paiement des primes d'assurance de la SCHL. Les emprunts hypothécaires assurés par la SCHL portent intérêt à un taux de 2,91 % et viennent à échéance le 1^{er} octobre 2029.

Le 1^{er} août 2019, dans le cadre de l'acquisition de High Park Village, la FPI a repris un emprunt hypothécaire de 39 480 \$ à taux variable qui porte intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 185 points de base et qui vient à échéance le 1^{er} avril 2026. De plus, la FPI a également pris en charge un swap de taux d'intérêt aux termes duquel elle peut se prévaloir d'un taux d'intérêt variable établi en fonction du taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 185 points de base et payer des intérêts calculés selon un taux fixe de 3,38 %.

Le 18 novembre 2019, la limite de la facilité de crédit a été portée à 200 000 \$ en ajoutant Le 4300 comme garantie supplémentaire. L'augmentation de la limite de la facilité de crédit fournit à la FPI des liquidités et une flexibilité supplémentaires alors qu'elle continue à explorer les occasions de croissance.

Le 20 novembre 2019, dans le cadre de l'acquisition de Haddon Hall, la FPI a obtenu un financement hypothécaire conventionnel de 45 000 \$, portant intérêt à 3,16 % et venant à échéance le 1^{er} décembre 2030. La direction s'affaire à obtenir une assurance de la SCHL pour cet emprunt hypothécaire.

Parts

Le tableau ci-dessous présente la variation du montant afférent aux parts et le principal restant afférent à celles-ci pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

	Nombre de parts	\$
Autorisé	illimité	
Parts émises et en circulation :		
Solde au 31 décembre 2018	15 863 100	212 078 \$
Parts émises le 15 avril 2019, montant net	8 809 000	165 172
Parts émises en échange de parts de SEC de catégorie B au 17 septembre 2019	896 459	20 000
Parts émises le 22 octobre 2019, montant net	9 850 000	215 401
Parts émises le 25 novembre 2019, montant net	856 280	18 783
	20 411 739	419 356
Solde au 31 décembre 2019	36 274 839	631 434 \$

Le 15 avril 2019, la FPI a réalisé l'émission de 8 809 000 nouvelles parts au prix de 19,60 \$ la part, pour un produit net de 165 172 \$. L'émission a visé 1 149 000 parts vendues aux termes de l'exercice intégral d'une option de surallocation attribuée aux preneurs fermes. La rémunération des preneurs fermes et les frais liés à l'émission se sont élevés à 7 484 \$.

Le 17 septembre 2019, la FPI a émis 896 459 nouvelles parts évaluées à 20 000 \$ au prix de 22,31 \$ la part, en échange de parts de SEC de catégorie B.

Le 22 octobre 2019, la FPI a réalisé l'émission de 9 850 000 nouvelles parts au prix de 22,85 \$ la part, pour un produit net de 215 401 \$. La rémunération des preneurs fermes et les frais liés à l'émission se sont élevés à 9 672 \$.

Le 25 novembre 2019, la FPI a réalisé l'émission de 856 280 nouvelles parts supplémentaires au prix de 22,85 \$ pour un produit net de 18 783 \$ aux termes de l'option de surallocation attribuée aux preneurs fermes dans le cadre de l'émission de parts du 22 octobre 2019. La rémunération des preneurs fermes et les frais liés à l'émission se sont élevés à 783 \$.

Distributions

Les distributions sont versées mensuellement aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour d'un mois donné, et les versements ont lieu autour du 15^e jour du mois suivant. Les distributions doivent être approuvées par le conseil des fiduciaires et elles sont susceptibles d'être modifiées à la lumière de la conjoncture économique générale et de la performance financière de la FPI.

Le 1^{er} août 2019, le conseil des fiduciaires a approuvé une hausse de 7,3 % de la distribution annuelle de la FPI, qui est passée de 0,41 \$ par part à 0,44 \$ par part. L'augmentation est entrée en vigueur pour la distribution en trésorerie d'août 2019 de la FPI versée le 16 septembre 2019.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, des distributions de 10 799 \$ (3 216 \$ – 31 décembre 2018) ont respectivement été déclarées aux porteurs de parts.

Rubrique IV – Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels

Situation de trésorerie et sources de financement

La structure du capital de la FPI, décrite dans le tableau ci-après, se compose d'emprunts hypothécaires, d'une facilité de crédit, des parts de SEC de catégorie B, des parts de SEC de catégorie C et des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.

Aux	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Passifs (encours en principal) :		
Parts de SEC de catégorie B	527 104 \$	385 899 \$
Parts de SEC de catégorie C	222 702	227 721
Emprunts hypothécaires	487 876	273 574
Facilité de crédit	91 009	35 925
	1 328 691	923 119
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	686 775	258 252
	2 015 466 \$	1 181 371 \$

Les parts de SEC de catégorie B ont une valeur économique équivalente aux parts et peuvent être échangées au gré du porteur de parts de SEC de catégorie B contre des parts. Comme elles sont échangeables, l'IAS 32 exige qu'elles soient comptabilisées en tant que passifs financiers. Les parts de SEC de catégorie B ne constituent pas une dette au titre de fonds empruntés et elles ne sont pas prises en compte dans le calcul du ratio de la dette sur la valeur comptable brute.

La stratégie de gestion du capital de la FPI a pour objectif l'obtention de capitaux au coût le moins élevé possible, ainsi que le maintien d'une assiette d'emprunts diversifiée, d'un équilibre au chapitre des échéances et de liquidités suffisantes pour financer les activités d'exploitation courantes de la FPI et le versement des distributions. Au 31 décembre 2019, du total des emprunts de la FPI, 64 % (76 % – 31 décembre 2018) sont assurés par la SCHL et environ 89 % (93 % – 31 décembre 2018) sont assortis de taux fixes.

La FPI exerce un recours prudent au financement par emprunt dans sa structure du capital. Aux termes de la déclaration de fiducie de la FPI, le total des emprunts, tel qu'il est mesuré par le ratio de la dette sur la valeur comptable brute, ne peut dépasser 65 % (ou 70 % de la valeur comptable brute compte tenu des débiteures convertibles). En dépit de ce plafond, la direction a pour l'instant l'intention de maintenir un ratio de la dette sur la valeur comptable brute plus prudent compris entre 45 % et 55 %. Le ratio de la dette sur la valeur comptable brute de la FPI est calculé comme suit :

Aux	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Parts de SEC de catégorie C	225 537 \$	231 037 \$
Emprunts hypothécaires	489 307	275 601
Facilité de crédit	91 009	35 925
Total des emprunts	805 853	542 563
Total des actifs	2 050 300	1 206 925
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute	39,30 %	44,95 %

La direction estime que le ratio de la dette sur le BAIIA est une mesure de la santé financière et de la situation de trésorerie de la FPI. Habituellement, plus le ratio est bas, moins le risque de crédit est élevé. Le ratio de la dette sur le BAIIA de la FPI est calculé comme suit :

Aux	31 décembre 2019	31 décembre 2018 ¹
REN	65 297 \$	26 110 \$
Honoraires et autres produits	879	—
Charges générales et administratives	(5 607)	(2 267)
	60 569	23 843
Incidence de l'annualisation au 31 décembre 2018 ¹	—	23 804
Incidence sur le REN du bénéfice stabilisé provenant des acquisitions au cours de l'exercice	14 410	876
BAIIA	74 979	48 523
Total de la dette, déduction faite de la trésorerie	803 925	541 671
Ratio de la dette sur le BAIIA	10,72 x	11,16 x

La FPI a échelonné les dates d'échéance de ses financements par emprunt, y compris les distributions à verser sur les parts de SEC de catégorie C, afin de réduire le risque de taux d'intérêt et le risque associé au refinancement. Au 31 décembre 2019, la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts à taux fixe était de 5,97 ans (5,86 ans – 31 décembre 2018) et leur taux d'intérêt moyen pondéré de 3,15 % (3,18 % – 31 décembre 2018). Le tableau qui suit présente les paiements contractuels aux termes du financement par emprunt de la FPI.

Année	Remboursements de principal		Principal à l'échéance			Total	% du total	Taux d'intérêt ²
	Emprunts hypothécaires	Parts de SEC de catégorie C	Emprunts hypothécaires	Facilité de crédit	Parts de SEC de catégorie C			
2020	9 133 \$	5 178 \$	12 094 \$	— \$	— \$	26 405 \$	3,3 %	3,59 %
2021	9 194	5 341	22 077	91 009	—	127 621	15,9 %	3,55 %
2022	8 589	5 510	87 161	—	—	101 260	12,6 %	3,22 %
2023	7 288	5 298	47 620	—	44 936	105 142	13,1 %	3,05 %
2024	5 644	4 319	48 182	—	46 177	104 322	13,0 %	3,04 %
2025	5 177	3 067	22 743	—	60 474	91 461	11,4 %	3,19 %
Par la suite	17 792	4 208	185 182	—	38 194	245 376	30,6 %	3,15 %
	62 817 \$	32 921 \$	425 059 \$	91 009 \$	189 781 \$	801 587 \$	100 %	

¹ Les données tiennent compte des activités pour la période de 183 jours allant du 2 juillet 2018 au 31 décembre 2018. Le BAIIA pour le 31 décembre 2018 a été annualisé.

² Taux d'intérêt moyens pondérés sur les emprunts hypothécaires arrivant à échéance, la facilité de crédit et les parts de SEC de catégorie C.

Au 31 décembre 2019, les passifs courants de 57 401 \$ (31 532 \$ – 31 décembre 2018) étaient supérieurs aux actifs courants de 8 396 \$ (7 289 \$ – au 31 décembre 2018), ce qui donnait lieu à une insuffisance nette du fonds de roulement de 49 005 \$ (24 243 \$ – 31 décembre 2018). Les besoins de liquidités immédiats de la FPI sont comblés au moyen des fonds en caisse, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, des emprunts liés aux immeubles et des montants disponibles sur sa facilité de crédit renouvelable. Au 31 décembre 2019, la situation de trésorerie se chiffrait à 110 919 \$ (114 967 \$ – 31 décembre 2018) et se composait d'un montant de 1 928 \$ (892 \$ – 31 décembre 2018) de trésorerie et d'une capacité d'emprunt de 108 991 \$ (114 075 \$ – 31 décembre 2018) aux termes de la facilité de crédit renouvelable. La direction estime que les liquidités sont suffisantes pour permettre à la FPI d'honorer ses obligations financières dans un avenir prévisible.

Le 21 décembre 2018, la FPI a déposé un prospectus préalable de base simplifié qui lui permet d'émettre jusqu'à 750 000 \$ de parts, de titres de créance et de reçus de souscription pendant la période de 25 mois de validité du prospectus préalable de base simplifié. Le produit net tiré de la vente de titres contre trésorerie pourra être affecté au financement d'acquisitions potentielles, aux dépenses d'investissement, au remboursement de l'encours de la dette et à des fins générales du fonds de roulement. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a réalisé deux placements de titres de capitaux propres et elle en a tiré un produit brut de 417 295 \$. Au 31 décembre 2019, le montant pouvant être réuni aux termes du prospectus préalable de base simplifié s'élevait à 332 705 \$.

Flux de trésorerie

Le solde de trésorerie de la FPI au 31 décembre 2019 se chiffrait à 1 928 \$. Les entrées et les sorties de trésorerie pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018 se présentent comme suit :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2019	2018	2019	2018 ¹
Activités d'exploitation	25 884 \$	13 847 \$	53 830 \$	29 163 \$
Activités de financement	267 747	774	537 958	(10 683)
Activités d'investissement	(294 183)	(15 267)	(590 752)	(17 588)

Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation et distributions en trésorerie

Le tableau qui suit présente les écarts entre les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation, le bénéfice net et les distributions en trésorerie conformément à l'*Instruction générale 41-201 relative aux fiducies de revenu et autres placements indirects*.

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2019	2018	2019	2018 ¹
Bénéfice net et résultat global	19 708 \$	16 217 \$	19 966 \$	49 390 \$
Ajouter les distributions sur les parts de SEC de catégorie B	2 504	2 137	9 195	4 229
	22 212	18 354	29 161	53 619
Déduire les distributions versées	(5 970)	(3 762)	(19 084)	(6 190)
Excédent du bénéfice net et du résultat global par rapport au total des distributions versées	16 242 \$	14 592 \$	10 077 \$	47 429 \$
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation	25 884 \$	13 847 \$	53 830 \$	29 163 \$
Déduire les intérêts payés	(5 642)	(4 493)	(20 869)	(7 492)
	20 242	9 354	32 961	21 671
Déduire les distributions versées	(5 970)	(3 762)	(19 084)	(6 190)
Excédent des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation par rapport au total des distributions versées et des intérêts payés	14 272 \$	5 592 \$	13 877 \$	15 481 \$
Distributions déclarées	6 464 \$	3 762 \$	19 994 \$	7 445 \$

¹ Les données tiennent compte des activités pour la période de 183 jours allant du 2 juillet 2018 au 31 décembre 2018.

La FPI affiche un bénéfice net et un résultat global pour l'exercice clos le 31 décembre 2019. Le bénéfice net ne doit pas être utilisé comme approximation des distributions, puisqu'il subit les répercussions de plusieurs éléments hors trésorerie, y compris les profits ou les pertes liés à la juste valeur des immeubles de placement, des parts de SEC de catégorie B et du swap de taux d'intérêt. Les montants non répartis en excédent des distributions déclarées sont utilisés pour financer les acquisitions et les exigences liées aux dépenses d'investissement.

Bien que les entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation soient généralement assez élevées pour permettre à la FPI de s'acquitter de ses obligations en matière de distributions, le calendrier des charges et les variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement peuvent entraîner une insuffisance temporaire. Quand cela survient, une partie des distributions peut provenir du capital de la FPI ou de sources de financement autres que les entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation.

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2019, les entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation ont été supérieures aux distributions versées et aux intérêts payés.

Entrées de trésorerie liées aux activités de financement

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2019, les entrées de trésorerie liées aux activités de financement de 267 747 \$ représentent les entrées de trésorerie provenant de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission, de 234 264 \$, des prélèvements sur la facilité de crédit de 23 384 \$ et du financement hypothécaire de 45 000 \$, compensées par les prêts consentis à un membre du même groupe que MPI de 19 727 \$ dans le cadre de l'aménagement de Fifth et Bank, le paiement des primes de la SCHL et des frais de financement différés de 101 \$, les remboursements sur les emprunts hypothécaires de 2 189 \$, les distributions versées sur les différentes catégories de parts de 7 242 \$ et les intérêts payés de 5 642 \$.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, les entrées de trésorerie liées aux activités de financement de 537 958 \$ représentent les entrées de trésorerie provenant de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission, de 399 436 \$, du produit du financement hypothécaire de 158 360 \$ et des prélèvements sur la facilité de crédit de 55 084 \$. Ces entrées de trésorerie ont été contrebalancées par les prêts consentis à un membre du même groupe que MPI de 19 727 \$, le paiement des primes de la SCHL et des frais de financement différés de 3 293 \$, les remboursements sur les emprunts hypothécaires de 6 930 \$, les distributions versées sur les différentes catégories de parts de 24 103 \$ et les intérêts payés de 20 869 \$.

Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2019, les sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement se sont chiffrées à 294 183 \$ et représentent l'acquisition d'immeubles de placement à Montréal pour 286 177 \$ et les entrées d'immeubles de placement de 8 006 \$.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, les sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement se sont chiffrées à 590 752 \$ et représentent les acquisitions d'immeubles de placement à Calgary, à Toronto et à Montréal pour 571 573 \$ et les entrées d'immeubles de placement de 19 179 \$.

Rapprochement des mesures non conformes aux IFRS

FPAE et FPAEA

Les FPAE et les FPAEA sont utilisés pour évaluer la performance opérationnelle et leur calcul se présente comme suit¹ :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2019	2018	2019	2018 ²
Bénéfice net et résultat global	19 708 \$	16 217 \$	19 966 \$	49 390 \$
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	2 504	2 137	9 195	4 229
(Profit lié) perte liée à la juste valeur des éléments suivants :				
Immeubles de placement	(21 885)	(40 048)	(93 216)	(40 048)
Parts de SEC de catégorie B	12 068	29 829	104 241	81 713
Swap de taux d'intérêt	(729)	—	(879)	—
Rémunération fondée sur des parts	71	76	325	76
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	—	—	—	(79 163)
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)	11 737 \$	8 211 \$	39 632 \$	16 197 \$
Provision pour investissements de maintien	(1 330)	(963)	(4 712)	(1 926)
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(195)	(222)	(778)	(463)
Profit sur l'extinction de dette	—	(573)	—	(573)
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA »)	10 212 \$	6 453 \$	34 142 \$	13 235 \$
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	2 504 \$	2 137 \$	9 195 \$	4 229 \$
Distributions sur les parts	3 960	1 625	10 799	3 216
	6 464 \$	3 762 \$	19 994 \$	7 445 \$
Ratio de distribution des FPAEA	63,30 %	58,30 %	58,56 %	56,25 %
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de SEC de catégorie B	58 758 485	36 722 510	47 103 691	36 722 510
FPAE par part	0,1997 \$	0,2236 \$	0,8414 \$	0,4411 \$
FPAEA par part	0,1738 \$	0,1757 \$	0,7248 \$	0,3604 \$

¹ Se reporter à la rubrique I, « Mesures non conformes aux IFRS ».

² Les données tiennent compte des activités pour la période de 183 jours allant du 2 juillet 2018 au 31 décembre 2018.

Les FPAE ont été plus élevés au trimestre clos le 31 décembre 2019 qu'en 2018, ce qui reflète l'écart favorable au titre du REN découlant de la hausse des loyers, des acquisitions réalisées en 2019 et de la réalisation du potentiel de gain sur bail. Les FPAEA ont augmenté pour le trimestre clos le 31 décembre 2019 comparativement à 2018, en raison principalement de la progression des FPAE, ainsi que d'un ajustement au titre du profit sur l'extinction de dette en 2018. Cette augmentation a été en partie contrebalancée par une hausse de la provision pour investissements de maintien provoquée par le nombre croissant d'appartements dans le portefeuille résultant des acquisitions réalisées au cours de l'exercice.

Les FPAE par part et les FPAEA par part ont diminué au cours du trimestre clos le 31 décembre 2019 par rapport à 2018, en raison de l'accroissement du nombre moyen pondéré de parts en circulation. La FPI a émis 9 850 000 nouvelles parts le 22 octobre 2019 pour financer l'acquisition de Haddon Hall et de Le 4300, dont la clôture n'a pas eu lieu avant le 20 novembre 2019. Ce décalage a eu un effet dilutif sur les FPAE par part et les FPAEA par part. L'indisponibilité d'appartements en raison de rénovations pour le trimestre clos 31 décembre 2019 (67 appartements contre 17 en 2018) a également contribué à la dilution décrite ci-dessus.

REN et marge du REN

Portefeuille d'immeubles comparables

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2019	2018	2019	2018 ¹
Produits tirés des immeubles de placement	22 083 \$	21 329 \$	86 807 \$	42 427 \$
Coûts d'exploitation des immeubles	8 237	8 345	32 919	16 355
REN	13 846 \$	12 984 \$	53 888 \$	26 072 \$
Marge du REN	62,7 %	60,9 %	62,1 %	61,5 %

Portefeuille complet

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2019	2018	2019	2018 ¹
Produits tirés des immeubles de placement	29 868 \$	21 377 \$	104 438 \$	42 475 \$
Coûts d'exploitation des immeubles	11 255	8 355	39 141	16 365
REN	18 613	13 022	65 297	26 110
Marge du REN	62,3 %	60,9 %	62,5 %	61,5 %

Ratio de la dette sur la valeur comptable brute

Se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie et sources de financement », pour un rapprochement du ratio de la dette sur la valeur comptable brute.

Ratio de couverture du service de la dette

Le ratio de couverture du service de la dette est calculé comme suit :

	Trimestres clos le 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2019	2018	2019	2018 ¹
REN	18 613 \$	13 022 \$	65 297 \$	26 110 \$
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires	3 637	1 987	12 255	3 881
Charges d'intérêts et commissions d'attente sur la facilité de crédit	709	400	2 619	809
Charges d'intérêts sur le billet non garanti	—	162	—	298
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C				
Remboursements de principal	1 272	1 232	5 019	2 329
Charges financières	1 759	1 798	7 066	3 606
Remboursements sur les emprunts hypothécaires	2 189	1 139	6 930	2 206
Remboursements sur le billet non garanti	—	54	—	105
Total du service de la dette	9 566 \$	6 772 \$	33 889 \$	13 234 \$
Ratio de couverture du service de la dette	1,95 ×	1,92 ×	1,93 ×	1,97 ×

¹ Les données tiennent compte des activités pour la période de 183 jours allant du 2 juillet 2018 au 31 décembre 2018.

Ratio de la dette sur le BAIIA

Se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie et sources de financement », pour un rapprochement du ratio de la dette sur le BAIIA.

Valeur liquidative par part

Aux	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Actif net (capitaux propres attribuables aux porteurs de parts)	686 775 \$	258 252 \$
Ajouter les parts de SEC de catégorie B	527 104	385 899
Valeur liquidative	1 213 879	644 151
Nombre de parts et de parts de SEC de catégorie B	59 043 912	36 722 510
Valeur liquidative par part	20,56 \$	17,54 \$

La valeur liquidative par part a augmenté de 17,2 % pour les raisons suivantes : i) la croissance interne générée par la monétisation des majorations de loyers intégrées au portefeuille par rapport aux loyers en vigueur sur le marché, ii) la création de valeur engendrée par le déploiement de capitaux pour rénover 219 appartements et saisir les occasions de générer des produits supplémentaires et iii) la croissance externe engendrée par la réalisation de six acquisitions.

Rubrique V – Estimations et méthodes comptables, contrôles et procédures et analyse des risques

Jugements critiques lors de l'application de méthodes comptables

Les jugements critiques posés lors de l'application des méthodes comptables de la FPI sont les suivants :

i) Acquisitions d'immeubles de placement

La FPI doit évaluer si une transaction d'acquisition doit être comptabilisée comme une acquisition d'actifs ou comme un regroupement d'entreprises aux termes de l'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*. Cette évaluation requiert que la direction exerce son jugement afin de déterminer si les actifs acquis et les passifs repris constituent une entreprise au sens de l'IFRS 3 et si l'ensemble intégré d'activités, y compris les entrées et les processus acquis, est susceptible d'être exploité et géré comme une entreprise et si la FPI obtient le contrôle de l'entreprise.

ii) Impôt sur le résultat

La FPI est une fiducie de fonds commun de placement et une fiducie de placement immobilier au sens donné par la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). La FPI n'est pas tenue de payer des impôts sur le résultat au Canada pourvu que son revenu imposable soit distribué en totalité à ses porteurs de parts chaque année. La FPI est admissible à titre de fiducie de placement immobilier si elle satisfait aux conditions en ce sens prévues par la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). La FPI fait appel à son jugement pour examiner les conditions de classement en tant que fiducie de placement immobilier et établir son interprétation et son application à ses actifs et à ses produits, et elle a déterminé qu'elle respectait les conditions de classement en tant que fiducie de placement immobilier pour la période à l'étude.

iii) Participation dans des entreprises communes

La FPI évalue si un partenariat doit être comptabilisé comme une entreprise commune ou comme une coentreprise selon l'IFRS 11, *Partenariats*. Cette évaluation requiert que la direction exerce un jugement pour déterminer si les droits et les obligations de la FPI découlant du partenariat correspondent à une entreprise commune ou à une coentreprise.

Estimations et hypothèses comptables critiques

La FPI formule des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur la valeur comptable des actifs et des passifs et sur le montant présenté des produits pour la période. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations. Les estimations et les hypothèses que la FPI considère comme étant critiques se rapportent notamment à l'évaluation des immeubles de placement. Lors de l'application de la méthode préconisée par la FPI en ce qui a trait aux immeubles de placement, il est nécessaire de formuler des estimations et de poser des hypothèses pour déterminer la valeur des immeubles selon le modèle de la juste valeur.

Risques et incertitudes

La FPI est confrontée à des risques considérables et variés, dont bon nombre sont inhérents aux activités exercées par la FPI, dont en voici certains :

Risque lié au secteur de l'immobilier

Les placements immobiliers sont généralement assujettis à un certain degré de risque tributaire de la nature de l'immeuble. Ces risques incluent l'évolution de la conjoncture économique générale (tels que la disponibilité et les coûts du financement hypothécaire), l'évolution de la conjoncture économique locale (tels qu'une offre excédentaire de locaux ou la réduction de la demande d'immeubles dans le quartier), la réglementation gouvernementale (tels que les lois, nouvelles ou amendées, s'appliquant aux locataires du secteur résidentiel), l'attrait des immeubles pour les locataires, la concurrence exercée par d'autres ayant des locaux vacants et la capacité du propriétaire à assurer un entretien adéquat à un coût économique. La situation économique dans chacun des quartiers où sont situés les immeubles de la FPI, dont les résultats financiers des principaux employeurs et les décisions qu'ils doivent prendre concernant leurs effectifs, peut avoir une incidence sur les produits tirés des immeubles et leur valeur sous-jacente.

Un placement dans le secteur immobilier est relativement peu liquide, et le niveau de liquidité varie généralement en fonction de la demande pour ces placements et des avantages que ceux-ci semblent procurer. Ce manque de liquidité pourrait limiter la capacité de la FPI à réagir rapidement à l'évolution de la conjoncture économique, des conditions d'investissement ou autres conditions, et à modifier son portefeuille en conséquence. S'il devenait nécessaire pour la FPI d'accélérer la liquidation de ses placements immobiliers, le produit qu'elle pourrait en tirer pourrait être considérablement inférieur à la valeur comptable globale ou à la valeur liquidative globale de ses immeubles. L'exposition de la FPI aux risques généraux associés aux placements immobiliers est atténuée par l'origine géographique.

Certaines dépenses importantes, dont les impôts fonciers, les frais d'entretien, les versements hypothécaires, les frais d'assurance et les charges connexes, doivent être engagées peu importe que l'immeuble génère ou non un revenu suffisant pour régler ces dépenses. Les immeubles de la FPI sont grevés d'emprunts hypothécaires qui exigent des versements importants pour le service de la dette. Si la FPI se trouvait dans l'impossibilité de faire ses versements hypothécaires à l'égard de l'un ou l'autre de ses immeubles, elle pourrait subir des pertes si le créancier hypothécaire venait à exercer ses droits de saisie ou de vente.

Bon nombre des immeubles de la FPI ont été construits dans les années 60 et 70 et nécessitent d'engager constamment des dépenses d'investissement. Il est difficile de prédire le montant de ces dépenses de même que le moment où elles seront engagées. Ces dépenses pourraient être supérieures au montant estimatif établi par la FPI au titre de la provision et elles pourraient avoir une incidence adverse et importante sur le bénéfice distribuable.

En raison de la nature des activités de la FPI, cette dernière est tenue de procéder régulièrement à des travaux de remise à état et de réparations structurales, en plus de l'entretien régulier.

Concurrence dans le secteur des placements immobiliers

Dans sa recherche de biens immobiliers adéquats, la FPI livre concurrence à diverses catégories d'investisseurs (tant au Canada qu'à l'étranger) qui sont actuellement à la recherche, ou projettent éventuellement d'être à la recherche, de placements immobiliers semblables à ceux que souhaite la FPI. Plusieurs de ces investisseurs pourraient disposer de meilleures ressources financières que la FPI. Une plus grande disponibilité des fonds d'investissement et un intérêt accru pour des biens immobiliers pourraient tendre à renforcer la concurrence pour ce qui est des placements immobiliers, ce qui aurait pour effet d'augmenter les prix d'achat et de réduire les rendements en conséquence. En plus, il se pourrait que la FPI doive contracter du financement supplémentaire afin d'être plus concurrentielle relativement aux acquisitions futures d'immeubles, financement pour lequel les modalités pourraient ne pas être acceptables pour la FPI.

Risque lié à l'acquisition d'immeubles

Le plan d'affaires de la FPI comprend, notamment la croissance de l'entreprise au moyen du repérage d'occasions d'acquisition et/ou d'aménagement convenables, de l'analyse approfondie de ces occasions, de la réalisation des acquisitions et de la location de ces immeubles. L'acquisition d'immeubles comporte des risques généraux associés aux placements immobiliers, notamment le risque que les investissements ne génèrent pas le rendement prévu, que les immeubles n'affichent pas les taux d'occupation attendus et que les estimations des coûts d'amélioration engagés en vue de rendre un immeuble acquis conforme aux normes établies relativement au positionnement visé sur le marché se révèlent inexactes. Si la FPI est incapable de réaliser des acquisitions relatives ou d'autrement gérer sa croissance avec efficacité, cette incapacité pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière et le rendement financier de la FPI et entraîner la diminution de l'encaisse disponible aux fins de distribution. Rien ne garantit le rythme de la croissance atteint au moyen d'acquisitions d'immeubles ni que la FPI sera en mesure d'acquérir des actifs de façon rentable et, par conséquent, rien ne garantit que les distributions aux porteurs de parts augmenteront dans l'avenir.

Contexte économique actuel

La FPI est assujettie aux risques liés à l'économie en général, notamment à l'inflation, à la déflation ou à la stagflation, au chômage, à des enjeux géopolitiques et à l'éclosion, à l'échelle locale, régionale, nationale ou internationale d'une maladie contagieuse, y compris le coronavirus. Une mauvaise conjoncture économique pourrait nuire à la capacité de la FPI de générer des revenus et, de ce fait, réduire ses bénéfices et ses revenus d'exploitation. Elle pourrait également nuire à la capacité de la FPI de maintenir ses taux d'occupation, ce qui pourrait nuire à sa situation financière. En période de conjoncture économique défavorable, les locataires de la FPI pourraient être incapables de payer leur loyer et de s'acquitter de leurs autres obligations envers la FPI, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur celle-ci. De plus, la fluctuation des taux d'intérêt ou toute autre volatilité affichée par les marchés financiers pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité de la FPI à refinancer sa dette existante à l'échéance ou à des conditions aussi avantageuses que celles de sa dette existante (ce qui pourrait nuire aux FPAEA), entraîner un resserrement du financement pour les acheteurs éventuels futurs des placements de la FPI de même que réduire la valeur de ces placements ou pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité de la FPI de réaliser des acquisitions à des conditions financières avantageuses. En ce qui concerne l'éclosion du coronavirus, la direction suit la situation de près et a augmenté de manière proactive son niveau de planification de la préparation afin de pouvoir s'adapter plus rapidement advenant une augmentation du risque. La direction a élaboré un plan de continuité des activités et continuera à surveiller et à ajuster ses plans au fur et à mesure de l'évolution de l'éclosion de coronavirus.

Risque lié à la cybersécurité

Un cyberincident s'entend d'un événement indésirable qui pose une menace à la confidentialité, à l'intégrité et à la disponibilité de la technologie de l'information de la FPI. Plus précisément, un cyberincident consiste en une attaque intentionnelle ou un événement involontaire qui peuvent mener à un accès non autorisé aux systèmes d'information pour perturber les activités, corrompre les données ou voler des informations confidentielles. Les principaux risques auxquels elle est exposée et qui pourraient résulter directement d'un cyberincident sont les suivants : l'interruption de ses activités, l'atteinte à sa réputation, un dommage à ses relations d'affaires avec ses fournisseurs et ses locataires et la divulgation d'informations confidentielles sur ses fournisseurs ou ses locataires et les tiers avec lesquels elle interagit. La FPI a instauré des processus, procédures et contrôles pour l'aider à détecter et à atténuer ces risques; toutefois, ces mesures conjuguées à la sensibilisation accrue au risque lié à un cyberincident ne garantissent pas que cela n'aurait pas une incidence négative sur ses résultats financiers.

Modifications des lois

La FPI est assujettie aux lois et aux règlements qui régissent la propriété et la location d'immeubles, le zonage, les normes de construction, les rapports locateur-locataire, les normes d'emploi, les questions d'ordre environnemental, les taxes et impôts et autres questions. Des modifications apportées aux lois ou aux règlements fédéraux, provinciaux, municipaux ou à la common law en vigueur ou des modifications apportées quant à leur application ou leur interprétation par des organismes de réglementation pourraient entraîner la modification des exigences légales touchant la FPI (y compris rétroactivement). Toute modification des lois auxquelles la FPI est assujettie pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les droits de la FPI et les titres de ses actifs. On ne peut prédire s'il y aura d'autres modifications des régimes réglementaires auxquels la FPI est assujettie ni l'incidence de telles modifications sur ses investissements.

Risque lié au contrôle des loyers

Certaines provinces au Canada imposent des lois sur le contrôle des loyers qui limitent le pourcentage des hausses annuelles de loyer pour des locataires existants. La FPI est exposée au risque que les marchés sur lesquelles elle est présente adoptent des lois sur le contrôle des loyers ou les modifient, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur ses activités. Dans les territoires où la FPI exerce des activités, les provinces de l'Ontario et du Québec appliquent un contrôle des loyers.

Risque lié aux services publics et à l'impôt foncier

Le risque lié aux services publics et à l'impôt foncier s'entend de la perte éventuelle que peut subir la FPI en raison de la hausse du prix des produits de base ainsi que de son exposition à d'importantes hausses de l'impôt foncier. Au cours des dernières années, l'impôt foncier a augmenté par suite des réévaluations des propriétés municipales et de leurs taux d'impôt qui s'appliquent. En ce qui a trait à la FPI, ces réévaluations ont considérablement fait monter l'évaluation foncière de certains immeubles. Les coûts des services publics, représentant principalement des frais de service pour le gaz naturel et l'électricité, ont fait l'objet de fluctuations de prix considérables au cours des dernières années. Toute augmentation importante du prix de ces ressources que la FPI ne peut pas faire payer au locataire peut avoir une incidence défavorable importante sur elle.

Risque lié aux activités de rénovation et d'aménagement

Il existe un risque que les activités de rénovation ou d'aménagement entreprises par la FPI dépassent les estimations de coûts initiales ou connaissent des retards imprévus et que les appartements rénovés ou nouveaux ne soient pas loués dans les délais prévus ou selon les loyers envisagés. Pendant les travaux de rénovation, les appartements sont indisponibles aux fins d'occupation et ils ne génèrent pas de produits.

Évaluations des immeubles

Une évaluation est une estimation de la valeur de marché, et la prudence s'impose dans l'appréciation des évaluations. Elle constitue une mesure de la valeur fondée sur des renseignements recueillis dans le cadre de l'enquête ainsi que sur l'application de techniques d'évaluation et de raisonnements quantitatifs et qualitatifs menant à une opinion sur la valeur. L'analyse, les opinions et les conclusions sont élaborées en fonction des lignes directrices et des recommandations énoncées dans les Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada, conformément à celles-ci ou selon leur interprétation. Les évaluations sont fondées sur diverses hypothèses quant aux attentes de rendement futures des immeubles et, même si les prévisions internes des évaluateurs quant au bénéfice net pour les immeubles évalués sont jugées raisonnables au moment considéré, certaines des hypothèses peuvent ne pas se concrétiser ou diverger considérablement des résultats réels dans l'avenir.

Risque lié à l'environnement

En tant que propriétaire d'immeubles, la FPI est assujettie à des lois fédérales, provinciales et municipales portant sur des questions environnementales. Selon ces lois, la FPI pourrait être tenue d'acquitter des coûts d'enlèvement de certaines substances toxiques qui pourraient se trouver dans ses immeubles et de travaux de restauration à cet effet ou encore en raison de fuites dans l'environnement provenant de ses immeubles. Le défaut d'y remédier, le cas échéant, pourrait avoir un effet défavorable sur la capacité de la FPI à obtenir des emprunts en donnant cet immeuble en garantie ou à vendre l'immeuble en cause. La FPI n'a connaissance d'aucun manquement important aux lois en matière d'environnement à l'un ou l'autre de ses immeubles et n'est actuellement au fait d'aucune situation environnementale relative à un de ses immeubles qui, selon elle, pourrait lui occasionner des dépenses importantes. La FPI engage les dépenses d'investissement nécessaires pour respecter les lois et règlements en matière d'environnement et elle continuera de le faire. La FPI procède à une vérification diligente de tous

les immeubles avant leur acquisition et ce processus comprend une évaluation du risque environnemental à l'égard de chaque immeuble par des experts indépendants. La FPI a pour politique d'obtenir une évaluation environnementale de site de phase I effectuée par un consultant environnemental qualifié comme condition d'acquisition de tout immeuble supplémentaire. Voir les sections « Lignes directrices en matière d'investissement » et « Politiques en matière d'exploitation ».

Les lois et règlements en matière d'environnement peuvent être modifiés rapidement, et la FPI pourrait éventuellement devenir assujettie à une législation environnementale plus sévère.

Risque lié au climat

Les immeubles de la FPI peuvent être touchés par des événements liés au climat. Parmi les plus importants de ces risques, il y a le risque d'inondation, y compris les crues soudaines. Selon leur gravité, ces événements pourraient causer des dommages importants aux immeubles de la FPI, interrompre les activités normales et menacer la sécurité des locataires. La capacité de la FPI de générer des produits à partir des immeubles touchés pourrait également être considérablement réduite.

Les événements liés au climat peuvent également avoir une incidence négative sur certains coûts d'exploitation des immeubles de la FPI, notamment les coûts relatifs à la consommation des services publics en raison de températures anormalement chaudes ou froides et les coûts de déneigement. De façon plus générale, l'augmentation des pertes catastrophiques à l'échelle mondiale découlant d'événements liés au climat a entraîné le versement de sommes importantes par des compagnies d'assurance biens. Ceci a entraîné une augmentation importante des primes d'assurance de biens en général, y compris les primes d'assurance de biens à payer par la FPI. Il existe un risque que les assureurs soient tenus d'effectuer des paiements au titre de pertes catastrophiques futures liées au climat, ce qui pourrait entraîner de nouvelles augmentations des primes d'assurance de biens à payer par la FPI.

Risque de coentreprise

La FPI est copropriétaire de trois immeubles et elle pourrait être partie à d'autres copropriétés ou partenariats dans l'avenir. Il existe un risque que les copropriétaires ou les partenaires soient incapables d'acquitter leur part des apports en capital ou qu'ils aient des intérêts ou des objectifs économiques ou commerciaux différents ou incompatibles avec ceux de la FPI. Les litiges avec les copropriétaires ou les partenaires pourraient avoir une incidence négative sur l'exploitation et le rendement des immeubles détenus en copropriété ou aux termes d'un partenariat, ou donner lieu à une obligation de racheter la participation du copropriétaire ou du partenaire ou de vendre la participation de la FPI au copropriétaire ou au partenaire à un moment ou à des conditions qui pourraient avoir une incidence négative sur la situation financière et les résultats financiers de la FPI.

Risque lié à une offre accrue

L'immobilier est un secteur concurrentiel. Bon nombre d'autres promoteurs résidentiels et de propriétaires d'appartements livrent concurrence pour attirer des locataires. Bien que la stratégie de la FPI consiste à détenir des immeubles multirésidentiels dans des emplacements recherchés dans chacun des marchés sur lesquels elle est présente, il pourrait arriver que certains immeubles détenus par des concurrents de la FPI soient de construction récente, mieux situés ou mieux financés. La concurrence liée aux alternatives en matière de logement pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la capacité de la FPI à louer des locaux dans ses immeubles et sur les loyers qu'elle peut exiger ou sur les concessions accordées, ainsi qu'avoir une incidence négative sur les produits de la FPI et sur sa capacité à satisfaire ses obligations.

Risques de litiges d'ordre général

Dans le cours normal des activités de la FPI, que ce soit directement ou indirectement, celle-ci pourrait être mise en cause dans diverses procédures juridiques, y être nommée partie ou être visée par celles-ci, notamment, des procédures réglementaires, des procédures fiscales et des mesures légales ayant trait aux préjudices corporels, aux dommages des biens, aux impôts fonciers, aux droits de surface, à l'environnement et aux différends contractuels. Il est impossible de prédire l'issue de procédures en cours, en instance ou futures avec certitude, et elles pourraient être résolues de façon défavorable à la FPI et, par conséquent, avoir un effet défavorable sur les actifs, les passifs, l'entreprise, la situation financière et le rendement financier de la FPI. Même si la FPI devait avoir gain de cause lors de telles procédures juridiques, cela pourrait lui coûter cher en argent et en temps, et détourner l'attention de la direction et du personnel clé qu'ils se doivent de consacrer aux affaires de la FPI.

Risques généraux liés aux sinistres non assurés

La FPI souscrit une assurance responsabilité civile générale, une assurance contre les incendies et les inondations, une assurance de garantie supplémentaire ainsi qu'une assurance contre les pertes de produits locatifs, assorties des caractéristiques, des limites et des franchises habituelles pour des immeubles semblables. La FPI continuera de souscrire une assurance pour couvrir de tels risques, sous réserve des franchises et limites habituelles et maintiendra cette assurance en vigueur s'il est rentable de le faire. Toutefois, il existe certains types de risques (généralement, de nature catastrophique, telle que les pertes attribuables à des guerres ou à la contamination de l'environnement) qui sont inassurables ou qui ne sont pas assurables économiquement. Si un sinistre non assuré ou insuffisamment assuré survenait, la FPI pourrait perdre son placement dans un ou plusieurs de ses immeubles visés et être empêchée d'en tirer quelque bénéfice et flux de trésorerie prévus, tout en étant tenue de rembourser les emprunts hypothécaires grevant ces immeubles. Il existe un risque qu'une augmentation notable des coûts d'assurance puisse avoir une incidence défavorable sur la rentabilité de la FPI.

Personnel clé

Les dirigeants et les autres membres de la haute direction de la FPI jouent un rôle important dans le succès de la FPI et supervisent la mise en œuvre de la stratégie de la FPI. La capacité de la FPI de maintenir en poste les membres de l'équipe de direction ou d'attirer des remplaçants adéquats en cas de départ d'un membre clé de la direction dépend, entre autres, de la concurrence dans le marché de l'emploi. La FPI a déjà vécu le départ de certains de ses professionnels clés par le passé et cela pourrait se produire à nouveau dans l'avenir, et elle ne peut pas prévoir l'incidence que de tels départs pourraient avoir sur sa capacité à atteindre ses objectifs. La perte des services d'un membre clé de l'équipe de direction ou la diminution de sa disponibilité pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière et les flux de trésorerie de la FPI. La FPI atténue le risque lié au personnel clé par la planification de la relève, mais elle ne maintient pas d'assurance pour le personnel clé.

Risques liés à l'impôt

- i) Statut de fiducie de fonds commun de placement — La FPI entend être admissible à tout moment pertinent en tant que « fiducie de fonds commun de placement » pour l'application de la *Loi de l'impôt* (Canada) (la « Loi de l'impôt »). Rien ne garantit que les lois fiscales fédérales canadiennes ainsi que les politiques et pratiques administratives de l'Agence du revenu du Canada (« ARC ») en ce qui a trait au traitement des fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiées d'une façon qui aurait une incidence défavorable pour les porteurs de parts.
- ii) Dispense relative aux FPI — Suivant les lois fiscales canadiennes relatives à l'impôt sur le revenu fédéral applicable aux fiducies ou aux sociétés en commandite qui sont des entités intermédiaires de placement déterminées (« EIPD »), certaines distributions provenant d'une EIPD ne sont pas déductibles aux fins du calcul du revenu imposable de l'EIPD et cette dernière est assujettie à l'impôt sur ces distributions en fonction d'un taux pratiquement équivalent au taux d'imposition général applicable aux sociétés canadiennes. Toutefois, les distributions versées par une EIPD à titre de remboursements de capital ne sont généralement pas assujetties à l'impôt. Selon les règles relatives aux EIPD, le régime d'imposition ne s'applique pas à une fiducie de placement immobilier qui remplit les conditions se rapportant à la nature de ses actifs et de ses produits (l'« exception relative aux FPI »). La dispense relative aux FPI est composée d'une série de critères techniques et la question de savoir si la FPI est admissible ou non à la dispense relative aux FPI pour une année d'imposition en particulier ne peut être tranchée qu'à la fin de l'année d'imposition concernée. La FPI s'attend à être admissible à la dispense relative aux FPI en 2019 et pour les années d'imposition suivantes, de sorte qu'elle bénéficiera d'une dispense des règles relatives aux EIPD. Toutefois, rien ne garantit que la FPI pourra se prévaloir de la dispense relative aux FPI au cours d'une année en particulier. Si les règles relatives aux EIPD s'appliquent à la FPI, elles pourraient avoir une incidence défavorable sur la négociabilité des parts, sur le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution et sur le rendement net pour les investisseurs.
- iii) Propriété par des non-résidents — En vertu des lois en vigueur, une fiducie peut perdre son statut de fiducie de fonds commun de placement en vertu de la Loi de l'impôt s'il est raisonnablement possible de considérer que la fiducie a été constituée ou qu'elle est maintenue principalement au bénéfice de non-résidents du Canada au sens donné dans la Loi de l'impôt (les « non-résidents »), sauf dans certaines circonstances limitées. Par conséquent, la déclaration de fiducie stipule que des non-résidents ne peuvent être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts (selon un calcul de base ou après dilution). Les fiduciaires disposent également de divers pouvoirs qu'ils peuvent utiliser dans le but de surveiller et de contrôler l'ampleur de la propriété de parts par des non-résidents.

- iv) **Assiette fiscale des immeubles acquis** — La société en commandite a acquis des immeubles et pourrait, à l'occasion, acquérir certains immeubles avec report d'impôt global ou partiel, de sorte que le coût fiscal de ces immeubles sera inférieur à leur juste valeur marchande. Si un ou plusieurs de ces immeubles fait l'objet d'une disposition, le profit que réalisera la société en commandite aux fins de l'impôt (y compris tout revenu inclus en raison du recouvrement des déductions pour amortissement (les « DPA ») déjà demandées sur les biens amortissables) sera en excédent de ce qu'elle aurait réalisé si elle avait acquis les immeubles à un coût fiscal correspondant à leur juste valeur marchande. Aux fins des demandes de DPA, la fraction non amortie du coût en capital (la « FNACC ») de ces immeubles acquis par la société en commandite correspondra aux montants que la société en commandite et le cédant choisiront conjointement au moment de l'acquisition avec report d'impôt de ces immeubles. La FNACC de ces immeubles sera inférieure à leur juste valeur marchande. Par conséquent, la DPA que la société en commandite peut demander à l'égard de ces immeubles sera inférieure à ce qu'elle aurait été si ces immeubles avaient été acquis à un coût fiscal correspondant à leur juste valeur marchande.
- v) **Admissibilité aux fins de placement** — La Loi de l'impôt impose des pénalités à l'égard de l'acquisition ou de la détention de placements qui ne sont pas des « placements admissibles » au sens de la Loi de l'impôt aux termes des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des régimes enregistrés d'épargne-études, des fonds enregistrés de revenu de retraite, régimes de participation différée aux bénéfices, des régimes enregistrés d'épargne-invalidité et des comptes d'épargne libre d'impôt (collectivement, les « régimes exonérés »). Bien que la FPI fera de son mieux pour que les parts demeurent des placements admissibles aux termes des régimes exonérés, tout bien distribué en nature à un porteur de parts au moment d'un rachat de parts pourrait ne pas constituer un placement admissible en vertu de la Loi de l'impôt.
- vi) **Non-résidents du Canada** — La Loi de l'impôt pourrait imposer une retenue d'impôt additionnelle ou d'autres impôts sur les distributions versées par la FPI aux porteurs de parts qui sont des non-résidents. Ces impôts et leur réduction en vertu d'une convention fiscale conclue entre le Canada et un autre pays pourraient varier à l'occasion. Les incidences fiscales aux termes de la Loi de l'impôt pour les non-résidents pourraient s'avérer plus négatives que les incidences fiscales touchant les autres porteurs de parts. Les porteurs de parts non-résidents devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité.
- vii) **Imposition générale** — Rien ne garantit que les lois fiscales fédérales ou provinciales canadiennes, l'interprétation juridique de ces lois ou les politiques et pratiques administratives et de cotisation de l'ARC, du ministère des Finances (Canada) et de toute autre autorité fiscale ne seront pas modifiées d'une façon qui aurait une incidence défavorable sur la FPI, les membres du même groupe qu'elle ou les porteurs de parts, ou qu'une autorité fiscale ne remettra pas en cause la position fiscale adoptée par la FPI et les membres du même groupe qu'elle. Un tel changement ou une telle remise en question pourrait augmenter le montant d'impôt payable par la FPI ou les membres du même groupe ou avoir des répercussions défavorables pour les porteurs de parts en réduisant le montant disponible pour le versement de distributions ou en modifiant le régime d'imposition applicable aux porteurs de parts à l'égard de ces distributions.

Gestion des risques financiers

Les activités de la FPI l'exposent à divers risques financiers, dont le risque de marché, le risque de crédit et le risque de liquidité.

Risque de marché

Le risque de marché s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des cours du marché. Le risque de marché se compose du risque de taux d'intérêt, du risque de change et de l'autre risque de prix.

i) Risque de taux d'intérêt

Comme les actifs portant intérêt de la FPI comprennent principalement des instruments à taux d'intérêt fixe, les variations des taux d'intérêt du marché n'ont pas une incidence directe importante sur le résultat net de la FPI.

La plupart des passifs financiers de la FPI sont des instruments à taux fixe. Les emprunts à taux fixe de la FPI l'exposent à un risque de taux d'intérêt en raison de l'obligation prévue de refinancer ces emprunts au cours de l'année où ils arrivent à échéance ou peu après. En outre, la FPI est exposée au risque de taux d'intérêt que posent ses passifs financiers à taux variables.

La FPI gère le risque de taux d'intérêt en structurant son financement de sorte à échelonner les échéances de ses emprunts, ce qui, par conséquent, atténue son exposition aux fluctuations des taux d'intérêt ou à d'autres fluctuations sur les marchés du crédit.

En ce qui concerne la partie de ses passifs financiers qui sont des instruments à taux variable, la FPI peut à l'occasion conclure des swaps de taux d'intérêt ou d'autres instruments financiers afin de modifier le profil de taux d'intérêt de ses emprunts en cours sans échanger le principal sous-jacent.

Au 31 décembre 2019, la FPI disposait d'une facilité de crédit à taux variable de 200 000 \$ (150 000 \$ – 31 décembre 2018) dont l'encours s'établissait à 91 009 \$ (35 925 \$ – 31 décembre 2018). Une variation de 1 % des taux d'intérêt en vigueur aurait fait varier les charges d'intérêts annualisées de 910 \$ (359 \$ – 31 décembre 2018).

ii) Risque de change

La monnaie de présentation des états financiers de la FPI est le dollar canadien. Comme la FPI exerce ses activités au Canada, les transactions commerciales qu'elle réalise en monnaies étrangères sont limitées. La FPI n'est donc pas exposée à aucun risque de change important.

iii) Autre risque de prix

L'autre risque de prix s'entend du risque que la juste valeur fluctue du fait des variations des prix des instruments de capitaux propres ou d'autres prix du marché tels que les prix des marchandises et les écarts de taux.

La FPI est exposée à l'autre risque de prix sur ses parts de SEC de catégorie B. Une variation de 1 % du prix du marché en vigueur des parts au 31 décembre 2019 aurait entraîné une variation de 5 271 \$ (3 859 \$ – 31 décembre 2018) de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B.

Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend du risque que les locataires et/ou débiteurs éprouvent des difficultés financières et n'honorent pas leurs obligations locatives ou les remboursements sur les prêts. Une provision pour dépréciation est constituée eu égard à l'ensemble des pertes de crédit attendues.

La FPI atténue le risque de pertes sur créances associé aux difficultés financières des locataires au moyen de la diversification. La FPI exerce ses activités de location résidentielle dans les régions de Toronto, de Montréal, d'Ottawa, de Calgary et d'Edmonton. La nature de ces activités donne lieu à un volume élevé de locataires qui, individuellement, paient des loyers mensuels d'un montant peu élevé. La FPI surveille continuellement le recouvrement des loyers résidentiels à recevoir en appliquant des procédures rigoureuses qui permettent d'atténuer les pertes sur créances en cas de non-paiement.

La FPI est également exposée au risque de crédit lié au prêt consenti à un membre du même groupe que MPI aux fins de l'aménagement de Fifth et Bank, dans l'éventualité où l'emprunteur ne serait pas en mesure de rembourser les sommes dues à la FPI. La direction atténue ce risque en s'assurant qu'une garantie adéquate a été fournie.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que la FPI éprouve des difficultés à honorer ses engagements liés aux passifs financiers qui sont à régler par la remise de trésorerie ou d'un autre actif financier.

La FPI atténue le risque de liquidité en échelonnant les échéances de ses emprunts, en maintenant un processus d'emprunt avec les divers prêteurs, en renégociant de façon proactive les conventions de crédit arrivant à échéance bien avant leur date d'expiration et en disposant de fonds suffisants sur sa facilité de crédit.

La FPI dispose d'une facilité de crédit engagée aux fins du fonds de roulement, des acquisitions et des besoins généraux de l'entreprise. Cette facilité de crédit se ventile comme suit :

Aux	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Engagée	200 000 \$	150 000 \$
Disponible	108 991	114 075
Utilisée	91 009	35 925

Le tableau suivant présente une analyse des flux de trésorerie contractuels associés aux passifs financiers importants de la FPI :

	2020	2021	2022	2023	2024 et par la suite	Total
Emprunts hypothécaires	21 227 \$	31 271 \$	95 750 \$	54 908 \$	284 720 \$	487 876 \$
Facilité de crédit	—	91 009	—	—	—	91 009
	21 227	122 280	95 750	54 908	284 720	578 885
Parts de SEC de catégorie C	5 178	5 341	5 510	50 234	156 439	222 702
Intérêts	25 193	22 324	19 261	15 831	46 879	129 488
Dépôts de garantie des locataires	8 676	—	—	—	36	8 712
Montants à payer à des parties liées	1 838	—	—	—	—	1 838
Créditeurs et charges à payer	19 744	184	82	8	—	20 018
	81 856 \$	150 129 \$	120 603 \$	120 981 \$	488 074 \$	961 643 \$

Les flux de trésorerie contractuels n'incluent pas les ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis et les frais de financement différés non amortis.

Transactions entre parties liées

Dans le cours normal des activités, la FPI conclut diverses transactions entre parties liées. Outre les transactions entre parties liées présentées ailleurs dans le présent rapport de gestion, les transactions entre parties liées comprennent :

Convention de services de soutien administratif

Le 3 juillet 2018, la FPI et MPI ont conclu une convention renouvelable de cinq ans, laquelle prévoit la prestation à la FPI de certains services-conseils, services transactionnels et services de soutien, y compris du soutien administratif et du soutien opérationnel pour la gestion des activités quotidiennes de la FPI et des bureaux (la « convention de services de soutien administratif », ou « CSA »). Les services sont fournis suivant une formule de recouvrement des coûts, sous réserve d'un montant maximal, pendant une période initiale de cinq ans, afférent à toutes les charges générales et administratives, exception faite des frais relatifs à une société ouverte, de 32 points de base de la valeur comptable brute.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a engagé une somme de 848 \$ (282 \$ – 31 décembre 2018), y compris la taxe de vente harmonisée, au titre de services rendus aux termes de la CSA.

Prêt consenti à une partie liée

La FPI s'est engagée à consentir un financement pouvant atteindre 30 000 \$ à un membre du même groupe que MPI pour soutenir le réaménagement par celle-ci de Fifth et Bank. Le prêt porte intérêt au taux de 6 % par an, vient à échéance le 31 mars 2022 et est de rang inférieur au financement de premier rang aux fins de construction. Le montant en principal et les intérêts sont exigibles à l'échéance. Dans le cadre de ce financement, la FPI aura l'option exclusive d'acheter l'immeuble après sa stabilisation à 95 % de la juste valeur de marché.

Le tableau suivant présente l'évolution du prêt :

	\$
Solde au 1 ^{er} janvier 2019	– \$
<i>Flux de trésorerie</i>	
Montant consenti	19 727
<i>Variation hors trésorerie</i>	
Intérêts courus	195
Solde au 31 décembre 2019	19 922 \$

Montants à payer à des parties liées

Les montants à payer à des parties liées au 31 décembre 2019 comprennent des sommes de 732 \$ et de 588 \$ (713 \$ et 602 \$ – 31 décembre 2018) afférentes à des distributions payables à des sociétés en commandite détenues en propriété exclusive par MPI sur des parts de SEC de catégorie B et des parts de SEC de catégorie C, respectivement. Par ailleurs, les montants à payer à MPI comprennent un montant de 288 \$ (1 643 \$ – 31 décembre 2018) au titre du fonds de roulement, un montant de 103 \$ (néant – 31 décembre 2018) au titre des distributions sur les parts de SEC de catégorie B, un montant de 33 \$ (néant – 31 décembre 2018) au titre des distributions sur les parts, un montant de néant (1 049 \$ – 31 décembre 2018) aux fins du remboursement de coûts de transaction et un montant de 94 \$ (282 \$ – 31 décembre 2018) relatif à la CSA.

Produits et charges

- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, les produits locatifs englobent des produits de 842 \$ (229 \$ – 31 décembre 2018) provenant de MPI et des membres de son groupe au titre du loyer payé pour des locaux à bureaux, des appartements meublés et du stationnement ainsi que d'autres produits dans certains immeubles de la FPI.
- Les coûts d'exploitation des immeubles pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 comprennent un montant de 954 \$ (néant – 31 décembre 2018) versé à MPI et à des membres du même groupe.
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, la rémunération aux membres clés de la direction comprend un montant de 768 \$ (296 \$ – 31 décembre 2018) versé aux dirigeants, une charge de rémunération fondée sur des parts de 291 \$ (139 \$ – 31 décembre 2018) liée aux dirigeants et une charge de rémunération fondée sur des parts au titre de parts différées attribuées aux fiduciaires en guise de rémunération annuelle et de jetons de présence de 474 \$ (306 \$ – 31 décembre 2018). MPI et des membres du même groupe ont versé une rémunération additionnelle aux membres clés de la direction en contrepartie de services fournis par ceux-ci à la FPI.
- Les charges financières pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 comprennent des distributions sur les parts de SEC de catégories B d'un montant de 9 195 \$ (4 229 \$ – 31 décembre 2018), payées ou payables à MPI et à une société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI.
- Les charges financières pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 comprennent des distributions sur les parts de SEC de catégorie C d'un montant de 7 066 \$ (3 606 \$ – 31 décembre 2018), payées ou payables à une société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI.
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a remboursé à MPI la somme de 312 \$ (néant – 31 décembre 2018) pour des coûts acquittés au nom de la FPI.

Distributions

- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, des distributions de 5 019 \$ (2 329 \$ – 31 décembre 2018) ont été versées à une société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI aux fins du remboursement du principal des parts de SEC de catégorie C.
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, des distributions sur les parts à MPI de 131 \$ (néant – 31 décembre 2018) ont été déclarées et comptabilisées à titre de réduction des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.

Acquisitions d'immeubles

- Le 1^{er} mai 2019, la FPI a acquis la participation de 50 % de MPI dans Leslie York Mills à Toronto, en Ontario, moyennant un prix d'achat de 75 050 \$. Dans le cadre de l'acquisition, la FPI a repris un emprunt hypothécaire de 23 392 \$.
- Le 1^{er} août 2019, la FPI a acquis la participation de 40 % de MPI dans High Park Village à Toronto, en Ontario. Le prix d'achat s'est élevé à 131 214 \$. Dans le cadre de cette acquisition, la FPI a repris un emprunt hypothécaire de 39 480 \$ qui porte intérêt au taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 185 points de base et qui arrivera à échéance le 1^{er} avril 2026. De plus, la FPI a pris en charge un swap de taux d'intérêt aux termes duquel elle peut se prévaloir d'un taux d'intérêt variable établi en fonction du taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 185 points de base et payer des intérêts calculés selon un taux fixe de 3,38 %. Le prix d'achat a été partiellement acquitté par l'émission en faveur de MPI de 2 806 122 parts de SEC de catégorie B pour montant de 55 000 \$.

Éventualités et engagements

La FPI est partie à des réclamations et à des poursuites judiciaires dans le cours normal de ses activités. De l'avis de la direction, toute responsabilité ultime pouvant découler de l'issue de telles réclamations et poursuites n'aurait pas de répercussions négatives importantes sur les états financiers consolidés de la FPI. Les éventualités et les engagements de la FPI sont présentés à la note 18 afférente aux états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Adoption de normes comptables

La FPI a adopté la version modifiée de la norme IFRS 16, *Contrats de location*, avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2019, selon l'application rétrospective modifiée. La FPI a établi que l'adoption de cette norme n'a pas eu d'incidence importante sur les états financiers consolidés de la FPI et qu'elle n'a pas donné lieu à des variations de ses capitaux propres d'ouverture au 1^{er} janvier 2019.

Modifications futures de normes comptables

Les normes comptables suivantes en vertu des IFRS ont été publiées ou révisées, mais ne sont pas encore entrées en vigueur et elles n'ont donc pas été appliquées par la FPI.

Le 22 octobre 2018, l'IASB a publié des modifications de l'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*, visant à clarifier si une transaction donne lieu à une acquisition d'actifs ou à un regroupement d'entreprises. Les modifications s'appliquent aux entreprises acquises au cours des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020. L'application anticipée est permise.

Les modifications permettent de choisir d'utiliser un test de concentration. Cette évaluation simplifiée indique qu'il y a acquisition d'actifs si la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif brut se concentre dans un actif identifiable unique ou un groupe unique d'actifs identifiables similaires. Si une entité choisit de ne pas appliquer le test de concentration ou si le test est négatif, l'évaluation se penche sur l'existence d'un processus important.

La FPI a l'intention d'adopter les modifications dans ses états financiers consolidés à compter du 1^{er} janvier 2020, soit lorsque la norme sera entrée en vigueur. La FPI évalue actuellement l'incidence possible de ces modifications. Toutefois, elle ne prévoit pas qu'elles auront une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

Aucune autre modification de normes comptables ou d'interprétations conformes aux IFRS ayant été adoptée mais n'étant pas encore entrée en vigueur n'est susceptible d'avoir une incidence significative sur les états financiers consolidés de la FPI.

Contrôles en matière de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière

La direction est responsable de l'établissement et du maintien d'un système de contrôles et procédures de communication de l'information conçu pour fournir une assurance raisonnable que toute l'information importante concernant la FPI devant être communiquée au public est enregistrée, traitée, condensée et présentée dans les délais prescrits par les lois sur les valeurs mobilières.

La direction est aussi responsable de l'établissement et du maintien d'un contrôle interne à l'égard de l'information financière adéquat pour fournir l'assurance raisonnable que l'information financière est fiable et que les états financiers ont été établis, aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS. Dans le cadre de la conception de ces contrôles, il faut reconnaître qu'en raison des limites qui leur sont inhérentes, les contrôles, si bien conçus et mis en œuvre soient-ils, ne peuvent fournir qu'une assurance raisonnable, et non absolue, que les objectifs de contrôle voulus seront atteints, et il se peut qu'ils ne permettent pas de prévenir ou de détecter les inexactitudes. En outre, la direction doit exercer son jugement aux fins de l'évaluation des contrôles et des procédures.

Conformément aux dispositions du *Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs*, la direction de la FPI, y compris le chef de la direction et le chef des finances, ont limité l'étendue de son appréciation des contrôles et procédures de communication de l'information et du contrôle interne à l'égard de l'information financière afin d'exclure les contrôles, les politiques et les procédures de trois entreprises acquises au cours de l'exercice, soit Rockhill le 7 mai 2019 ainsi que Le 4300 et Haddon Hall le 20 novembre 2019.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, Rockhill, Le 4300 et Haddon Hall ont compté pour environ 6,9 % des produits et 20,7 % des immeubles de placement.

La limitation de l'étendue s'explique principalement par le délai que nécessiterait l'évaluation de l'efficacité des contrôles et procédures de communication de l'information et du contrôle interne à l'égard de l'information financière existants des entreprises acquises. L'évaluation de l'efficacité de la conception des contrôles et procédures de communication de l'information et du contrôle interne à l'égard de l'information financière des entreprises acquises, et la mise en œuvre de toute modification jugée souhaitable par la direction devraient être achevées au premier trimestre de 2020. Pour obtenir plus de renseignements sur l'acquisition, il y a lieu de consulter la note 5, « Acquisitions d'immeubles de placement », afférente aux états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Sans aller à l'encontre de la limitation de l'étendue de l'appréciation faite par la direction, cette dernière est d'avis, après avoir évalué l'efficacité des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI au 31 décembre 2019, que les contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI étaient efficaces pour faire en sorte que l'information significative se rapportant à la FPI était portée à l'attention de la direction et que l'information devant être divulguée par la FPI était enregistrée, traitée, condensée et présentée dans les délais prévus en vertu des lois sur les valeurs mobilières. De même, sans aller à l'encontre de la limitation de l'étendue de l'appréciation faite par la direction, cette dernière est d'avis, après avoir évalué l'efficacité du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI au 31 décembre 2019, que le contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI est conçu de manière à fournir l'assurance raisonnable que l'information financière est fiable aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS. Aucun changement important n'a été apporté à la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI pour la période allant du 1^{er} octobre 2019 au 31 décembre 2019 qui aurait eu une incidence importante sur ledit contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI ou qui pourrait vraisemblablement en avoir.

Rubrique VI – Informations complémentaires

Portefeuille d'immeubles

Immeuble	Nombre total d'appartements	Quote-part de la participation de la FPI	Participation effective (nombre d'appartements)
Toronto			
1 High Park Village	750	40 %	300
2 Leslie York Mills	409	50 %	205
3 Richgrove	258	100 %	258
4 Martin Grove	237	100 %	237
5 Minto Yorkville ¹	181	100 %	181
6 Roehampton ¹	148	100 %	148
	1 983		1 329
Ottawa			
7 Minto one80five ¹	417	100 %	417
8 Parkwood Hills Garden Homes & Townhomes	393	100 %	393
9 Aventura	354	100 %	354
10 Huron	251	100 %	251
11 Seneca	251	100 %	251
12 Castlevue	241	100 %	241
13 Skyline Garden Homes, Maisonnettes & Walkups	227 ²	100 %	227
14 The Carlisle	191	100 %	191
15 Castle Hill	176	100 %	176
16 Grenadier	158	100 %	158
17 Tanglewood	122	100 %	122
18 Eleanor	117	100 %	117
19 Frontenac	104	100 %	104
20 Stratford	59	100 %	59
	3 061		3 061
Montréal			
21 Rockhill ¹	1 004	50 %	502
22 Le 4300	318	100 %	318
23 Haddon Hall	210	100 %	210
	1 532		1 030
Edmonton			
24 The Lancaster House	98	100 %	98
25 York House	92	100 %	92
26 Hi-Level Place	64	100 %	64
	254		254
Calgary			
27 The Quarters	199	100 %	199
28 The Laurier ¹	144	100 %	144
29 Kaleidoscope	70	100 %	70
	413		413
Total du portefeuille	7 243		6 087

¹ Le nombre d'appartements présenté pour Minto Yorkville, Roehampton, Minto one80five, Rockhill et The Laurier comprend les appartements meublés, ce qui représente environ 14 % du total des appartements que comportent ces immeubles.

² Exclut 32 maisonnettes endommagées par le feu en 2017.

Rapport des auditeurs indépendants

Aux porteurs de parts de Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de Minto Apartment Real Estate Investment Trust (l'« Entité »), qui comprennent :

- les bilans consolidés au 31 décembre 2019 et au 31 décembre 2018;
- les états consolidés du résultat net et du résultat global pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018;
- les états consolidés des variations des capitaux propres pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018;
- les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018;
- ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables (ci-après, les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée de l'Entité au 31 décembre 2019 et au 31 décembre 2018, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « **Responsabilités des auditeurs à l'égard de l'audit des états financiers** » de notre rapport des auditeurs.

Nous sommes indépendants de l'entité conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

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

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent :

- des informations contenues dans le rapport de gestion déposé auprès des commissions des valeurs mobilières canadiennes compétentes;
- des informations contenues dans un document s'intitulant « Rapport annuel 2019 », autres que les états financiers et le rapport des auditeurs sur ces états.

Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons et n'exprimerons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations identifiées ci-dessus et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, et à demeurer attentifs aux éléments indiquant que les autres informations semblent comporter une anomalie significative.

Nous avons obtenu les informations contenues dans le rapport de gestion déposé auprès des commissions des valeurs mobilières canadiennes compétentes et dans le Rapport annuel 2019 à la date du présent rapport des auditeurs. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués sur ces autres informations, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans ces autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait dans le rapport des auditeurs.

Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

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

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider l'entité ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'entité.

Responsabilités des auditeurs à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport des auditeurs contenant notre opinion.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister.

Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit.

En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité;

- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité de l'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport des auditeurs sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport des auditeurs. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'entité à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit;
- nous fournissons aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes, s'il y a lieu.

KPMG A.R.L. / S.E.N.C.R.L.

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

L'associé responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport des auditeurs est délivré est Thomas Rothfischer.

Toronto, Canada

Le 10 mars 2020

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Bilans consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

Aux	Note	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Actifs			
Immeubles de placement	4	2 016 328 \$	1 197 811 \$
Prêt consenti à une partie liée	12	19 922	—
Charges payées d'avance et autres actifs	7	10 295	7 233
Créances résidents et autres débiteurs	8	1 827	989
Trésorerie		1 928	892
		2 050 300 \$	1 206 925 \$
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Passifs			
Parts de SEC de catégorie B	9	527 104 \$	385 899 \$
Parts de SEC de catégorie C	10	225 537	231 037
Emprunts hypothécaires	11	489 307	275 601
Facilité de crédit	11	91 009	35 925
Dépôts de garantie des locataires		8 712	6 594
Montants à payer à des parties liées	12	1 838	4 289
Créditeurs et charges à payer	13	20 018	9 328
		1 363 525 \$	948 673 \$
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		686 775	258 252
Éventualités et engagements	18		
		2 050 300 \$	1 206 925 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

États consolidés du résultat net et du résultat global

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Exercice clos le 31 décembre 2019	Période allant du 24 avril 2018 au 31 décembre 2018 (note 1)
Produits tirés des immeubles de placement	16	104 438 \$	42 475 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles			
Coûts d'exploitation des immeubles		19 755	8 257
Impôts fonciers		11 016	4 528
Services publics		8 370	3 580
		39 141	16 365
Produits d'exploitation liés aux immeubles		65 297	26 110
Autres charges (produits)			
Charges générales et administratives		5 607	2 267
Charges financières liées aux activités d'exploitation	17	30 132	11 875
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	4	(93 216)	(40 048)
Perte liée à la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	9, 17	104 241	81 713
Profit lié à la juste valeur des swaps de taux d'intérêt	7, 17	(879)	—
Perte liée à la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	22	325	76
Honoraires et autres produits		(879)	—
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	3	—	(79 163)
		45 331	(23 280)
Bénéfice net et résultat global		19 966 \$	49 390 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

États consolidés des variations des capitaux propres

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Parts	Distributions	Résultats non distribués	Total
Solde au 24 avril 2018	1	— \$	— \$	— \$	— \$
Parts émises, déduction faite des frais d'émission	14	212 078	—	—	212 078
Bénéfice net et résultat global		—	—	49 390	49 390
Distributions	14	—	(3 216)	—	(3 216)
Solde au 31 décembre 2018		212 078 \$	(3 216) \$	49 390 \$	258 252 \$
Parts émises, déduction faite des frais d'émission	14	419 356	—	—	419 356
Bénéfice net et résultat global		—	—	19 966	19 966
Distributions	14	—	(10 799)	—	(10 799)
Solde au 31 décembre 2019		631 434 \$	(14 015) \$	69 356 \$	686 775 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Tableaux consolidés des flux de trésorerie

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Exercice clos le 31 décembre 2019	Période allant du 24 avril 2018 au 31 décembre 2018 (note 1)
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :			
Activités d'exploitation			
Bénéfice net		19 966 \$	49 390 \$
Ajustement pour :			
Charges financières liées aux activités d'exploitation	17	30 132	11 875
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	4	(93 216)	(40 048)
Perte liée à la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	9, 17	104 241	81 713
Profit lié à la juste valeur des swaps de taux d'intérêt	7, 17	(879)	—
Perte liée à la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	22	325	76
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	3	—	(79 163)
Variation du fonds de roulement hors trésorerie	21	(6 739)	5 320
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		53 830	29 163
Activités de financement			
Produit de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission		399 436	212 877
Produit net du financement hypothécaire	11	158 360	26 024
Primes de la SCHL payées		(2 971)	(1 566)
Frais de financement	11	(322)	(11)
Remboursements de principal sur les emprunts hypothécaires	11	(6 930)	(2 206)
Prêt consenti à une partie liée	12	(19 727)	—
Produit net tiré de la facilité de crédit	11	55 084	35 925
Remboursement du billet relatif à l'acquisition	3	—	(183 288)
Remboursement de billets non garantis	3, 12	—	(54 150)
Rachat de parts de SEC de catégorie B	9	—	(28 277)
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B		(9 073)	(3 516)
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C affectées au remboursement du principal	10	(5 019)	(2 329)
Distributions sur les parts		(10 011)	(2 674)
Intérêts payés		(20 869)	(7 492)
Entrée (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement		537 958	(10 683)
Activités d'investissement			
Acquisition d'immeubles de placement	5	(571 573)	(7 465)
Entrées d'immobilisations afférentes aux immeubles de placement		(19 179)	(12 223)
Solde de trésorerie transféré à l'acquisition du portefeuille initial	3	—	2 100
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		(590 752)	(17 588)
Variation de la trésorerie au cours de la période		1 036	892
Trésorerie à l'ouverture de la période		892	—
Trésorerie à la clôture de la période		1 928 \$	892 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

1. Description de l'entité

Minto Apartment Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale qui a été constituée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 24 avril 2018, laquelle a été modifiée et reformulée en date du 27 juin 2018, puis modifiée de nouveau aux termes de la première modification de la déclaration de fiducie modifiée et reformulée en date du 10 juillet 2018. La FPI a été constituée afin d'être propriétaire-exploitant d'un portefeuille d'immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu qui sont situés au Canada.

La FPI a été constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario. Le bureau principal et siège social de la FPI est situé au 200-180 rue Kent, Ottawa (Ontario).

La FPI a commencé à exercer ses activités le 2 juillet 2018 alors qu'elle a acquis indirectement un portefeuille de 22 immeubles locatifs multirésidentiels (le « portefeuille initial »). Le portefeuille initial est détenu par l'entremise de Minto Apartment Limited Partnership (la « société en commandite »), qui est consolidée par la FPI. Comme la FPI n'exerçait aucune activité pendant la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 1^{er} juillet 2018, les données comparatives présentées pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018 correspondent aux résultats pour la période de 183 jours allant du 2 juillet 2018 au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2019, le portefeuille de la FPI se composait de participations dans 29 (23 — 31 décembre 2018) immeubles locatifs multirésidentiels, dont trois immeubles à vocation résidentielle et commerciale à usage mixte, qui sont tous détenus par la société en commandite.

2. Principales méthodes comptables

a) Mode de présentation et d'évaluation

Les présents états financiers consolidés ont été établis au coût historique, sauf en ce qui concerne les immeubles de placement, les parts de SEC de catégorie B, la rémunération fondée sur des parts et les swaps de taux d'intérêt, lesquels ont été évalués à la juste valeur. Ces états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la FPI.

b) Déclaration de conformité

Les présents états financiers consolidés ont été établis conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« l'IASB ») et selon les méthodes comptables décrites dans les présentes.

Ces états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires de la FPI et leur publication a été autorisée le 10 mars 2020.

c) Méthode de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la FPI et de ses filiales, dont la société en commandite. Les filiales sont consolidées à compter de la date d'acquisition, soit la date à laquelle la FPI en obtient le contrôle, jusqu'à la date de la perte du contrôle. La FPI contrôle une entité lorsqu'elle est exposée, ou a droit, à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'elle a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'elle détient sur celle-ci. Les méthodes comptables des filiales ont été modifiées au besoin pour les aligner aux méthodes adoptées par la FPI. Tous les soldes intragroupes, les transactions et les profits et pertes latents sont éliminés entièrement au moment de la consolidation.

d) Regroupements d'entreprises

Lorsqu'elle acquiert un immeuble par une participation donnant le contrôle ou directement, la FPI évalue s'il s'agit de l'acquisition d'une entreprise. La FPI comptabilise une acquisition à titre de regroupement d'entreprises lorsqu'un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immeuble. Plus particulièrement, l'ampleur des processus importants acquis fait l'objet d'une évaluation. Si la FPI n'a pas acquis de processus importants, ou n'a acquis que des processus non importants, l'acquisition est traitée comme une acquisition d'actifs plutôt qu'un regroupement d'entreprises.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

Le coût d'un regroupement d'entreprises est évalué à la juste valeur des actifs donnés, des instruments de capitaux propres émis et des passifs engagés ou repris à la date d'acquisition. Les actifs identifiables acquis ainsi que les passifs identifiables et les passifs éventuels repris lors d'un regroupement d'entreprises sont comptabilisés initialement à leur juste valeur à la date d'acquisition. La FPI comptabilise les actifs ou les passifs, le cas échéant, résultant d'un accord de contrepartie éventuelle à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ces montants font partie du coût du regroupement d'entreprises.

Les variations de la juste valeur ultérieure des accords de contrepartie éventuelle sont comptabilisées dans les états consolidés du résultat net et du résultat global. Le goodwill correspond à l'écart entre le prix d'achat et la juste valeur du montant net des actifs identifiables acquis et des passifs identifiables repris. À la date d'acquisition, le goodwill positif est comptabilisé à titre d'actif. Un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses est aussitôt comptabilisé dans les états consolidés du résultat net et du résultat global. La FPI passe en charges les coûts de transaction liés aux regroupements d'entreprises dans la période au cours de laquelle ils sont engagés.

Lorsqu'une acquisition ne répond pas aux critères du traitement comptable d'un regroupement d'entreprises, elle est comptabilisée à titre d'acquisition d'un groupe d'actifs et de passifs, dont le coût comprend les coûts de transaction qui sont répartis au moment de la comptabilisation initiale entre les actifs acquis et les passifs repris en fonction de leur juste valeur relative.

Les ajustements de période d'évaluation s'entendent d'ajustements résultant d'informations complémentaires obtenues au cours de la période d'évaluation d'au plus un an à compter de la date d'acquisition, à propos des faits et des circonstances qui existaient à la date d'acquisition. Les variations ultérieures de la juste valeur de la contrepartie éventuelle classée comme des actifs ou passifs qui ne sont pas admissibles en tant qu'ajustements de période d'évaluation sont comptabilisées comme un profit ou une perte dans les états consolidés du résultat net et du résultat global.

e) Partenariats

La FPI a conclu des partenariats relatifs à certains immeubles de placement qu'elle gère et sur lesquels elle exerce un contrôle conjoint. La FPI a évalué la nature de ses partenariats et elle a déterminé qu'il s'agissait d'entreprises communes. La FPI comptabilise les entreprises communes en constatant la quote-part des produits, des charges, des actifs et des passifs relativement à sa participation, laquelle figure aux postes respectifs des bilans consolidés et des états consolidés du résultat net et du résultat global. Tous les soldes et les effets des opérations entre les entreprises communes et la FPI ont été éliminés selon sa participation dans les entreprises communes.

f) Immeubles de placement

La FPI recourt à la méthode de la juste valeur pour comptabiliser les biens immobiliers classés en tant qu'immeubles de placement. Un immeuble est désigné comme un immeuble de placement s'il est détenu pour en retirer des loyers à long terme ou pour réaliser une plus-value en capital à long terme ou les deux. Les immeubles de placement englobent également les immeubles construits ou aménagés en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement ainsi que les terrains destinés à l'aménagement futur en vue d'en tirer un revenu locatif. Les dépenses d'investissement ultérieures sont ajoutées à la valeur comptable d'un immeuble de placement seulement s'il est probable que des avantages futurs iront à l'immeuble et si le coût peut être évalué de façon fiable. Tous les coûts de réparation et d'entretien sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

L'acquisition des immeubles de placement est évaluée initialement au coût, y compris les coûts d'acquisition directement attribuables, sauf dans le cas des immeubles acquis dans le cadre d'un regroupement d'entreprises, dont les coûts d'acquisition sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés. Les coûts d'acquisition directement attribuables comprennent les honoraires, les droits de cession immobilière et autres coûts de transaction.

Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur, laquelle est calculée en fonction d'indications du marché disponibles à chaque date de clôture. Les profits ou les pertes découlant des variations de la juste valeur sont comptabilisés dans les états consolidés du résultat net et du résultat global de la période au cours de laquelle ils surviennent. À la sortie d'un immeuble de placement, le profit ou la perte correspondant à la différence entre le produit de la sortie, déduction faite des coûts de vente, et la valeur comptable de l'immeuble est comptabilisé dans les états consolidés du résultat net et du résultat global de la période au cours de laquelle la sortie a lieu.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

La juste valeur des immeubles résidentiels est obtenue en appliquant la méthode de la capitalisation directe. Le résultat d'exploitation net stabilisé estimé est fondé sur les résultats prévisionnels de chacun des immeubles, diminué du total des dépenses d'investissement futures estimées. Les taux de capitalisation reflètent les caractéristiques de chacun des immeubles, leur emplacement et le marché dans lequel ils se trouvent. La juste valeur est déterminée au moyen de modèles d'évaluation interne intégrant des données de marché et d'évaluations réalisées par des évaluateurs externes.

La juste valeur des immeubles commerciaux s'obtient en appliquant la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés sur une durée de dix ans plus une valeur finale. Les taux de capitalisation reflètent les caractéristiques de chacun des immeubles, leur emplacement et le marché sur lequel ils sont présents. Les flux de trésorerie futurs sont fondés sur les produits locatifs estimés générés par les contrats de location, diminués des sorties nettes de trésorerie futures estimées connexes. La juste valeur est déterminée au moyen de modèles d'évaluation interne intégrant des données de marché et d'évaluations réalisées par des évaluateurs externes.

La juste valeur des terrains destinés à l'aménagement est déterminée d'après les prix du marché comparables pour des actifs similaires.

g) Instruments financiers

Les instruments financiers sont généralement évalués à la juste valeur au moment de la comptabilisation initiale. Le classement et l'évaluation des actifs financiers se font en fonction des catégories suivantes, soit i) l'évaluation au coût amorti, ii) la juste valeur par le biais du résultat net (la « JVRN ») et iii) la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (la « JVAERG »). Les actifs financiers au coût amorti sont évalués selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les actifs financiers classés à la JVRN sont évalués à la juste valeur, les profits et les pertes étant constatés dans les états consolidés du résultat net et du résultat global. Les actifs financiers classés à la JVAERG sont évalués à la juste valeur, les profits ou les pertes étant constatés par le biais des autres éléments du résultat global, à l'exception des profits et des pertes attribuables à la dépréciation ou au cours de change constatés dans les états consolidés du résultat net et du résultat global.

Le classement et l'évaluation des passifs financiers se font en fonction des catégories suivantes, soit : i) l'évaluation au coût amorti et ii) la JVRN. Les passifs financiers au coût amorti sont évalués selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les passifs financiers à la JVRN sont évalués à la juste valeur, les variations de la juste valeur attribuables à des changements du risque de crédit lié au passif étant comptabilisées dans les autres éléments du résultat global, et la variation restante de la juste valeur étant comptabilisée dans les états consolidés du résultat net et du résultat global.

La FPI a classé ses instruments financiers comme suit :

Compte	Évaluation
Prêt consenti à une partie liée	Coût amorti
Liquidités soumises à des restrictions	Coût amorti
Swap de taux d'intérêt	JVRN
Créances résidents et autres débiteurs	Coût amorti
Trésorerie	Coût amorti
Parts de SEC de catégorie B	JVRN
Parts de SEC de catégorie C	Coût amorti
Emprunts hypothécaires	Coût amorti
Facilité de crédit	Coût amorti
Dépôts de garantie des locataires	Coût amorti
Montants à payer à des parties liées	Coût amorti
Créditeurs et charges à payer	Coût amorti

La FPI décomptabilise un actif financier seulement lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à l'actif arrivent à échéance ou lorsqu'elle transfère l'actif financier et la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif à une autre entité. La FPI décomptabilise un passif financier uniquement lorsque ses obligations sont éteintes, qu'elles sont annulées ou qu'elles arrivent à expiration. La différence entre la valeur comptable du passif financier décomptabilisé et la contrepartie payée et payable est comptabilisée dans les états consolidés du résultat net et du résultat global.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

Les coûts de transaction, autres que ceux liés aux instruments financiers classés à la JVRN, sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés, sont inscrits à l'actif à la valeur comptable de l'instrument et sont amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Ces coûts incluent les intérêts, l'amortissement des primes ou escomptes sur les emprunts, les frais et commissions payés à des agents, courtiers et conseillers et les montants des droits et taxes de transfert.

Parts

Les parts sont remboursables au gré du porteur et sont, par conséquent, considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur conformément à l'IAS 32, *Instruments financiers : Présentation* (l'« IAS 32 »). Les instruments remboursables au gré du porteur doivent être comptabilisés comme des passifs financiers, sauf si certaines conditions sont réunies conformément à l'IAS 32, auquel cas ces instruments peuvent être classés dans les capitaux propres. Les parts satisfont aux critères d'exemption de l'IAS 32 et sont donc classées dans les capitaux propres.

Les parts représentent une participation véritable proportionnelle et indivise dans la FPI. Aucune part n'est assortie d'un privilège ni n'a priorité de rang par rapport à une autre part. Aucun porteur de parts n'a ni n'est réputé avoir de droit de propriété à l'égard de tout actif de la FPI. Chaque part confère à son porteur une voix à toute assemblée des porteurs de parts et le droit de participer proportionnellement à toute distribution et, advenant une liquidation, de recevoir une part proportionnelle des actifs nets résiduels après le règlement des créances privilégiées.

La FPI a choisi de ne pas présenter le calcul du résultat par part, conformément à l'IAS 33, *Résultat par action*, étant donné que les parts satisfont à la définition de passif financier aux termes de l'IAS 32.

Les porteurs de parts peuvent demander le rachat de leurs parts au moins élevé de i) 90 % du prix du marché des parts ou de ii) 100 % du prix de marché de clôture à la date de rachat. Le prix de rachat sera réglé en trésorerie jusqu'à concurrence de 50 \$ pour tous les rachats effectués au cours d'un même mois civil, les fiduciaires pouvant renoncer à cette limite à leur gré.

Parts de SEC de catégorie B

Les parts de SEC de catégorie B de la société en commandite ont une valeur économique équivalente aux parts, elles permettent de recevoir des distributions équivalentes aux distributions versées sur les parts et elles peuvent être échangées au gré du porteur contre des parts. Une part spéciale avec droit de vote est émise au porteur de parts de SEC de catégorie B pour chaque part de SEC de catégorie B détenue, ce qui confère au porteur un droit de vote par part spéciale avec droit de vote qu'il détient à toutes les assemblées des porteurs de parts. Les exceptions limitées de l'IAS 32 permettant la présentation d'un instrument à titre de capitaux propres ne s'appliquent pas aux parts de SEC de catégorie B. Par conséquent, les parts de SEC de catégorie B ont été classées à titre de passifs financiers et sont évaluées à la JVRN. La juste valeur des parts de SEC de catégorie B est évaluée chaque période par rapport à la valeur de négociation des parts, et les variations sont comptabilisées dans les états consolidés du résultat net et du résultat global. Les distributions sur les parts de SEC de catégorie B sont comptabilisées dans les états consolidés du résultat net et du résultat global dans les charges financières dans la période au cours de laquelle les distributions deviennent exigibles.

Parts de SEC de catégorie C

Les parts de SEC de catégorie C de la société en commandite prévoient des distributions mensuelles versées par la société en commandite aux porteurs de ces parts en priorité, sous réserve de certaines restrictions, par rapport aux distributions aux porteurs de parts et aux porteurs de parts de SEC de catégorie B. En raison de la nature de ces distributions, les parts de SEC de catégorie C ont été classées à titre de passifs financiers et sont comptabilisées au coût amorti. Les distributions sur les parts de SEC de catégorie C se composent des remboursements sur le principal et de charges d'intérêts qui servent à réduire le passif et les charges d'intérêts étant comptabilisés à titre de charges financières dans les états consolidés du résultat net et du résultat global de la période au cours de laquelle les distributions deviennent exigibles.

Instruments financiers dérivés

La FPI a recours à des instruments financiers dérivés pour gérer les risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt. Tous les instruments dérivés sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net et ils sont désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net dans les états financiers consolidés.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

Dépréciation d'actifs financiers

La FPI a adopté la mesure de simplification lui permettant d'estimer les pertes de crédit attendues à l'égard des créances résidents et autres débiteurs en ayant recours à une matrice en fonction de l'historique des pertes de crédit, après ajustement en fonction des conditions économiques actuelles et prévues. Les créances résidents et autres débiteurs sont initialement évalués à la juste valeur puis au coût amorti diminué d'une provision au titre de la dépréciation.

La FPI comptabilise des provisions pour pertes de crédit attendues à l'égard du reste des actifs financiers évalués au coût amorti, des engagements de prêts non financés et des contrats de garantie financière. La FPI applique une approche en trois étapes pour évaluer la provision pour pertes de crédit. La FPI évalue la provision pour pertes à un montant égal à 12 mois de pertes attendues dans le cas des prêts productifs pour lesquels le risque de crédit à la date de clôture n'a pas augmenté de manière significative depuis la comptabilisation initiale (étape 1), à un montant égal aux pertes attendues sur la durée de vie dans le cas des prêts productifs qui ont affiché une augmentation significative du risque de crédit depuis leur création (étape 2) et à un montant égal aux pertes attendues sur la durée de vie des prêts qui sont douteux (étape 3).

h) Évaluation de la juste valeur

La FPI évalue les instruments financiers, comme les parts de SEC de catégorie B, le swap de taux d'intérêt et la rémunération fondée sur des parts, ainsi que les actifs non financiers, comme les immeubles de placement, à leur juste valeur chaque date de clôture. La juste valeur correspond au prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation dans les conditions actuelles du marché. L'évaluation de la juste valeur est fondée sur la présomption que la transaction pour la vente de l'actif ou pour le transfert du passif a lieu :

- soit sur le marché principal pour l'actif ou le passif;
- soit, en l'absence de marché principal, sur le marché le plus avantageux pour l'actif ou le passif.

La FPI doit avoir accès au marché principal ou au marché le plus avantageux.

La juste valeur d'un actif ou d'un passif est évaluée à l'aide des hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, en supposant qu'ils agissent dans leur intérêt économique supérieur.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant du marché de générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale.

La FPI utilise des techniques d'évaluation appropriées aux circonstances et pour lesquelles les données sont disponibles en quantité suffisante pour évaluer la juste valeur, en maximisant l'utilisation des données d'entrée observables pertinentes et en minimisant celle des données d'entrée non observables.

Tous les actifs et passifs pour lesquels la juste valeur a été établie ou présentée dans les états financiers consolidés sont classés selon la hiérarchie des justes valeurs suivante, laquelle reflète les données d'entrée du plus bas niveau qui sont importantes pour l'évaluation de la juste valeur prise dans son ensemble :

- Niveau 1 – prix du marché (non ajustés), sur des marchés actifs, pour des actifs ou des passifs identiques.
- Niveau 2 – techniques d'évaluation pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur est observable directement ou indirectement.
- Niveau 3 – techniques d'évaluation pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur n'est pas observable.

Pour ce qui est des actifs et des passifs comptabilisés dans les états financiers consolidés sur une base récurrente, la FPI détermine si des transferts sont survenus entre les niveaux de la hiérarchie des justes valeurs en réévaluant le classement (selon la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur dans son ensemble) chaque date de clôture.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

La trésorerie, les liquidités soumises à des restrictions, les créances résidents et autres débiteurs, les montants à payer à des parties liées, les dépôts de garantie des locataires ainsi que les créditeurs et charges à payer sont comptabilisés au coût amorti, qui se rapproche de la juste valeur en raison de leur échéance à court terme. Par ailleurs, la facilité de crédit est comptabilisée au coût amorti, lequel, du fait du taux variable dont elle est assortie, se rapproche de sa juste valeur.

La FPI estime la juste valeur de ses emprunts hypothécaires et des parts de SEC de catégorie C en fonction des taux qui auraient été obtenus pour des titres de créance semblables assortis de termes et d'échéance similaires. Leur juste valeur est classée au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs présentée ci-dessus.

La juste valeur des parts de SEC de catégorie B et de la rémunération fondée sur des parts est évaluée chaque période par rapport à la valeur de négociation des parts, et elle est classée au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs.

La juste valeur du swap de taux d'intérêt est déterminée au moyen de techniques d'évaluation largement répandues, y compris l'analyse des flux de trésorerie actualisés à l'égard des flux de trésorerie attendus des dérivés, qui font intervenir des données observables sur le marché, notamment les courbes de taux d'intérêt et la volatilité implicite, et qui sont classés au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs.

La juste valeur du prêt consenti à une partie liée est déterminée en fonction des taux qui pourraient être obtenus pour des instruments similaires comportant des termes et des échéances similaires et elle est classée au niveau 2 selon la hiérarchie des justes valeurs.

Il n'y a eu aucun transfert d'actifs entre les niveaux de la hiérarchie des justes valeurs pour la période présentée.

i) Primes de la SCHL payées d'avance

Les primes d'assurance et les frais payés à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « SCHL ») sont pris en compte dans les charges payées d'avance et autres actifs. Les primes d'assurance et les frais sont amortis sur la période d'amortissement de l'emprunt, qui va habituellement de 25 à 40 ans, et l'amortissement est inclus dans les charges financières dans les états consolidés du résultat net et du résultat global.

j) Liquidités soumises à des restrictions

Les liquidités soumises à des restrictions comprennent les dépôts de garantie des locataires et un fonds de réserve pour remplacement des immobilisations qui sont détenus dans des comptes en fiducie. Le fonds de réserve pour remplacement des immobilisations a été constitué comme condition d'un prêt transformable en subvention consenti par la ville de Toronto pour financer des logements abordables dans un immeuble situé à Toronto.

k) Trésorerie

La trésorerie comprend les fonds en caisse et les fonds conservés dans les comptes bancaires.

l) Impôt sur le résultat

La FPI est une fiducie de fonds commun de placement et une fiducie de placement immobilier au sens donné par la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). En vertu de la législation fiscale actuelle, une fiducie de placement immobilier peut déduire les distributions afférentes au revenu imposable de sorte qu'elle n'est pas tenue de payer des impôts sur le revenu pourvu que son revenu imposable soit distribué en totalité à ses porteurs de parts. La FPI est admissible à titre de fiducie de placement immobilier et a l'intention de verser des distributions dont le montant ne sera pas inférieur au montant nécessaire pour faire en sorte de ne pas être assujettie à l'impôt. En conséquence, aucune charge d'impôt exigible ni aucun actif ou passif d'impôt sur le résultat exigible ou différé n'a été comptabilisé dans les états financiers consolidés.

m) Comptabilisation des produits

La FPI conserve la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement et, par conséquent, comptabilise les contrats de location conclus avec ses locataires comme des contrats de location simple.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

Les produits locatifs comprennent les loyers de base perçus auprès de locataires aux termes de contrats de location simple, loyers qui sont affectés aux composantes locatives en proportion des prix de vente spécifiques. Les prix de vente spécifiques des composantes locatives sont déterminés au moyen d'une méthode par le marché avec ajustement et le prix de vente spécifique des composantes services est déterminé au moyen de la méthode du coût attendu plus marge.

Les produits locatifs tirés des composantes locatives sont comptabilisés selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location. Dans le cas où la FPI offre des incitatifs à ses locataires, le coût de ces incitatifs est comptabilisé sur la durée du contrat de location, selon le mode linéaire, en diminution des produits.

Les produits liés à la composante services des contrats de location de la FPI sont comptabilisés conformément à l'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (l'« IFRS 15 »). Ces services sont principalement composés du recouvrement de dépenses liées aux services publics, à l'entretien des immeubles et aux coûts liés aux commodités pour lesquels la FPI a déterminé qu'elle agit pour son propre compte, et ils sont comptabilisés au fur et à mesure que les services sont fournis. Les paiements sont exigibles au début de chaque mois, et tous les paiements effectués avant les dates d'échéance prévues sont comptabilisés en tant que passifs liés aux contrats.

Les honoraires de gestion sont tirés de la gestion d'actifs, de projets et d'immeubles liés à des immeubles sous contrôle conjoint. Les honoraires de gestion sont comptabilisés dans les honoraires et autres produits au fur et à mesure que les services sont rendus. Les paiements au titre des honoraires de gestion d'immeubles sont exigibles au début de chaque mois, les paiements au titre des honoraires de gestion d'actifs sont exigibles au début de chaque trimestre et les paiements au titre des honoraires de gestion de projets sont exigibles à terme échu, soit 30 jours après la réception de la facture.

n) Charges

Les charges d'exploitation et les charges générales et administratives sont comptabilisées dans les états consolidés du résultat net et du résultat global de la période au cours de laquelle elles sont engagées.

o) Charges financières

Les charges financières comprennent les charges d'intérêts sur les emprunts garantis et non garantis, l'amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché, des primes de la SCHL et des frais de financement, les distributions sur les parts de SEC de catégories B et C, le profit sur l'extinction de la dette, les ajustements de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B, de même que le swap de taux d'intérêt. Les charges financières liées aux passifs financiers présentés au coût amorti sont comptabilisées dans les états consolidés du résultat net et du résultat global selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les charges financières tiennent également compte des produits d'intérêt, qui sont comptabilisés à mesure qu'ils sont gagnés.

p) Rémunération fondée sur des parts

La FPI maintient un régime incitatif général fondé sur des titres de capitaux propres (le « régime ») à l'intention de ses fiduciaires et de ses dirigeants, dans le cadre duquel les participants admissibles peuvent recevoir des parts différées, des parts de rendement, des parts incessibles ou d'autres types de titres similaires dans le cadre de leur rémunération. Les attributions aux termes de ces régimes peuvent être réglées en parts nouvellement émises ou, si le participant en fait le choix et sous réserve de l'approbation du conseil des fiduciaires, en trésorerie payable au règlement. La juste valeur du montant à payer à la date d'attribution est comptabilisée dans les charges générales et administratives sur la période d'acquisition des droits, et une augmentation correspondante est comptabilisée dans les passifs, sur la durée de la période relative à l'attribution. La juste valeur à la date d'attribution est calculée selon le prix du marché des parts à la date d'attribution. Le prix du marché s'entend du cours de clôture moyen, pondéré en fonction du volume, des parts à la Bourse de Toronto pour les cinq jours de bourse précédant immédiatement cette date. Le passif est réévalué chaque date de clôture et date de règlement en fonction du cours des parts comme le définit le régime, à la date d'évaluation. Toute modification à la valeur du passif est comptabilisée dans les états consolidés du résultat net et du résultat global comme un ajustement de la juste valeur.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

q) Jugements critiques lors de l'application des méthodes comptables

Les jugements critiques posés lors de l'application des méthodes comptables de la FPI qui pourraient avoir l'incidence la plus importante sur les montants présentés dans les états financiers consolidés sont décrits ci-après.

Acquisitions d'immeubles de placement

La FPI doit évaluer si une acquisition doit être comptabilisée comme une acquisition d'actifs ou comme un regroupement d'entreprises aux termes de l'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*. Cette évaluation requiert que la direction exerce son jugement afin de déterminer si les actifs acquis et les passifs repris constituent une entreprise au sens de l'IFRS 3 et si l'ensemble intégré d'activités, y compris les entrées et les processus acquis, est susceptible d'être exploité et géré comme une entreprise et si la FPI obtient le contrôle de l'entreprise.

Impôt sur le résultat

La FPI est une fiducie de fonds commun de placement et une fiducie de placement immobilier au sens donné par la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). La FPI n'est pas tenue de payer des impôts sur le résultat au Canada pourvu que son revenu imposable soit distribué en totalité à ses porteurs de parts chaque année. La FPI est admissible à titre de fiducie de placement immobilier si elle satisfait aux conditions en ce sens prévues par la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). La FPI fait appel à son jugement pour examiner les conditions de classement en tant que fiducie de placement immobilier et établir son interprétation et son application à ses actifs et à ses produits, et elle a déterminé qu'elle respectait les conditions de classement en tant que fiducie de placement immobilier pour la période à l'étude.

Participation dans des entreprises communes

La FPI évalue si un partenariat doit être comptabilisé comme une entreprise commune ou comme une coentreprise selon l'IFRS 11, *Partenariats*. Cette évaluation requiert que la direction exerce un jugement pour déterminer si les droits et les obligations de la FPI découlant du partenariat correspondent à une entreprise commune ou à une coentreprise.

r) Estimations et hypothèses comptables critiques

La FPI formule des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur la valeur comptable des actifs et des passifs et sur le montant présenté des produits pour la période. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations. Les estimations et les hypothèses que la FPI considère comme étant critiques se rapportent à :

Évaluation des immeubles de placement

Lors de l'application de la méthode préconisée par la FPI en ce qui a trait aux immeubles de placement, il est nécessaire de formuler des estimations et de poser des hypothèses pour déterminer la valeur des immeubles selon le modèle de la juste valeur.

s) Adoption de nouvelles normes, modifications ou interprétations

IFRS 16, Contrats de location

La FPI a adopté la norme modifiée IFRS 16, *Contrats de location*, avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2019, en procédant à l'application rétrospective modifiée. La FPI a déterminé que l'adoption de cette norme n'avait pas eu d'incidence significative sur ses états financiers consolidés et qu'elle n'avait pas entraîné de variation du solde d'ouverture des capitaux propres au 1^{er} janvier 2019.

t) Modifications futures de normes comptables

Définition d'une entreprise (modifications de l'IFRS 3, Regroupements d'entreprises)

Le 22 octobre 2018, l'IASB a publié des modifications de l'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*, visant à clarifier si une transaction donne lieu à une acquisition d'actifs ou à un regroupement d'entreprises. Les modifications s'appliquent aux entreprises acquises au cours des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020. L'application anticipée est permise.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

Les modifications permettent de choisir d'utiliser un test de concentration. Cette évaluation simplifiée indique qu'il y a acquisition d'actifs si la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif brut se concentre dans un actif identifiable unique ou un groupe unique d'actifs identifiables similaires. Si une entité choisit de ne pas appliquer le test de concentration ou si le test est négatif, l'évaluation se penche sur l'existence d'un processus important.

La FPI a l'intention d'adopter les modifications dans ses états financiers consolidés à compter du 1^{er} janvier 2020, soit lorsque la norme sera entrée en vigueur. La FPI évalue actuellement l'incidence possible de ces modifications. Toutefois, elle ne prévoit pas qu'elles auront une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

Aucune autre modification de normes comptables ou d'interprétations conformes aux IFRS ayant été adoptée mais n'étant pas encore entrée en vigueur n'est susceptible d'avoir une incidence significative sur les états financiers consolidés de la FPI.

3. Regroupement d'entreprises

Le 2 juillet 2018, la FPI a réalisé l'acquisition indirecte du portefeuille initial auprès de Minto Properties Inc. (« MPI »). L'acquisition du portefeuille initial a été comptabilisée comme un regroupement d'entreprises selon la méthode de l'acquisition. La répartition à la juste valeur des actifs nets identifiables acquis se ventile comme suit :

	2 juillet 2018
Immeubles de placement	1 123 000 \$
Charges payées d'avance et autres actifs	4 677
Créances résidents et autres débiteurs	87
Trésorerie	2 100
Emprunts hypothécaires, compte tenu d'un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 2 742 \$	(239 754)
Dépôts de garantie des locataires	(5 234)
Montants à payer à des parties liées	(1 049)
Créditeurs et charges à payer	(1 067)
	882 760
Excédent de la juste valeur des actifs nets acquis sur la contrepartie versée – profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	(79 163)
Total de la contrepartie de l'acquisition	803 597 \$

La contrepartie versée par la FPI est constituée de ce qui suit :

Émission de parts de SEC de catégorie B	(332 463) \$
Émission de parts de SEC de catégorie C, compte tenu d'un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 3 558 \$	(233 608)
Billet non garanti émis à MPI, compte tenu d'un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 88 \$	(25 780)
Billet non garanti émis à MPI	(28 458)
Billet relatif à l'acquisition émis à MPI	(183 288)
Total de la contrepartie de l'acquisition	(803 597) \$

Le billet non garanti de 28 458 \$ et le billet relatif à l'acquisition de 183 288 \$ ont été payés le 3 juillet 2018.

Le billet non garanti de 25 780 \$ a été payé le 23 novembre 2018.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

4. Immeubles de placement

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Solde d'ouverture	1 197 811 \$	— \$
Entrées		
Acquisition du portefeuille initial (note 3)	—	1 123 000
Acquisition d'immeubles de placement (note 5)	702 393	20 376
Dépenses d'investissement	22 908	14 387
Profit lié à la juste valeur	93 216	40 048
Solde de clôture	2 016 328 \$	1 197 811 \$

Le tableau suivant présente une ventilation des immeubles de placement de la FPI par catégories :

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Immeubles résidentiels	1 979 657 \$	1 175 915 \$
Immeubles commerciaux	22 840	21 896
Terrains destinés à l'aménagement	13 831	—
	2 016 328 \$	1 197 811 \$

Les immeubles de placement de la FPI sont classés au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs, étant donné que d'importantes données d'entrée non observables sont requises pour déterminer la juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des évaluations internes. Au 31 décembre 2019, le portefeuille d'immeubles de placement de la FPI faisait entièrement l'objet d'évaluations internes. L'équipe d'évaluateurs internes de la FPI se compose de personnes qualifiées qui possèdent les compétences professionnelles pertinentes ainsi qu'une expérience récente de l'emplacement et de la catégorie à laquelle appartiennent les immeubles respectifs.

La FPI a également retenu les services de grands cabinets canadiens d'évaluateurs immobiliers indépendants ayant une présence et des connaissances d'un océan à l'autre, en particulier sur les marchés où la FPI évolue, afin de veiller à ce que chaque immeuble de la FPI fasse l'objet d'une évaluation indépendante au moins une fois tous les trois ans. Ces évaluations indépendantes ont été utilisées par la direction dans le cadre de la validation des hypothèses et des données de marché intégrées à son modèle d'évaluation interne. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a obtenu des évaluations d'immeubles indépendantes visant environ 42,0 % (100,0 % – 31 décembre 2018) de ses immeubles de placement.

Le tableau suivant présente un sommaire des principales données d'entrée non observables utilisées pour déterminer la juste valeur :

	Méthode d'évaluation	Principales données d'entrée non observables	Interrelations entre les principales données d'entrée non observables et l'évaluation de la juste valeur
Immeubles résidentiels	Méthode de la capitalisation directe	Taux de capitalisation	Les taux de capitalisation sont inversement corrélés à la juste valeur. Plus précisément, plus les taux de capitalisation sont élevés, plus la juste valeur estimée est faible.
Immeubles commerciaux	Méthode des flux de trésorerie actualisés	Taux d'actualisation et taux de capitalisation final	Les taux d'actualisation et de capitalisation sont inversement corrélés à la juste valeur. Plus précisément, plus le taux d'actualisation et/ou de capitalisation est élevé, plus la juste valeur estimée est faible.

Le tableau suivant présente un sommaire des principaux paramètres d'évaluation des immeubles résidentiels de la FPI.

	31 décembre 2019			31 décembre 2018		
	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée
Taux de capitalisation	3,25 %	4,75 %	3,92 %	3,38 %	5,00 %	4,20 %

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

Le tableau suivant présente un sommaire de la sensibilité de la juste valeur des immeubles résidentiels aux variations des taux de capitalisation aux 31 décembre 2019 et 2018 :

31 décembre 2019			31 décembre 2018		
Sensibilité des taux	Juste valeur	Variation de la juste valeur	Juste valeur	Variation de la juste valeur	
+ 75 points de base	1 645 299 \$	(334 358) \$	989 758 \$	(186 157) \$	
+ 50 points de base	1 743 749	(235 908)	1 045 000	(130 915)	
+ 25 points de base	1 854 384	(125 273)	1 106 651	(69 264)	
Taux de base	1 979 657	—	1 175 915	—	
- 25 points de base	2 122 739	143 082	1 254 324	78 409	
- 50 points de base	2 287 814	308 157	1 343 864	167 949	
- 75 points de base	2 480 513	500 856	1 447 155	271 240	

Le tableau suivant présente un sommaire des principaux paramètres d'évaluation des immeubles commerciaux de la FPI.

31 décembre 2019				31 décembre 2018			
	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée	
Taux d'actualisation	5,75 %	6,75 %	6,00 %	5,75 %	6,75 %	6,07 %	
Taux de capitalisation final	5,25 %	6,25 %	5,50 %	5,25 %	6,25 %	5,54 %	
Nombre d'années au titre de l'actualisation			10,00			10,00	

Le tableau ci-après présente un sommaire de la sensibilité de la juste valeur des immeubles commerciaux aux variations des taux de capitalisation et d'actualisation aux 31 décembre 2019 et 2018 :

31 décembre 2019			31 décembre 2018		
Sensibilité des taux	Juste valeur	Variation de la juste valeur	Juste valeur	Variation de la juste valeur	
+ 75 points de base	19 650 \$	(3 190) \$	18 738 \$	(3 158) \$	
+ 50 points de base	20 650	(2 190)	19 703	(2 193)	
+ 25 points de base	21 690	(1 150)	20 755	(1 141)	
Taux de base	22 840	—	21 896	—	
- 25 points de base	24 130	1 290	23 166	1 270	
- 50 points de base	25 540	2 700	24 558	2 662	
- 75 points de base	27 020	4 180	26 099	4 203	

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

5. Acquisition d'immeubles de placement

La FPI a conclu l'acquisition des immeubles de placement suivants, lesquels ont été comptabilisés comme des acquisitions d'actifs et ont contribué aux résultats d'exploitation depuis leur date de l'acquisition :

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

Immeubles	Date d'acquisition	Total du coût d'acquisition	Financement hypothécaire repris	Financement hypothécaire ultérieur	Taux d'intérêt et échéance	Participation
370 et 380 Quarry Way SE Calgary (Alberta) (« The Quarters »)	7 janvier 2019	63 954 \$	— \$	44 316 \$	3,04 % 1 ^{er} septembre 2029	100 %
740 et 750 York Mills Road et 17 Farmstead Road, Toronto (Ontario) (« Leslie York Mills »)	1 ^{er} mai 2019	76 804	23 392	—	2,82 % 1 ^{er} février 2021	50 %
4850 à 4874 chemin de la Côte-des-Neiges, Montréal (Québec) (« Rockhill »)	7 mai 2019	137 532	—	67 500	3,42 % 25 juillet 2029	50 %
66 Oakmount Road, 111 Pacific Avenue et 255 Glenlake Avenue, Toronto (Ontario) (« High Park Village »)	1 ^{er} août 2019	136 733	39 480	—	Taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 185 points de base ¹ 1 ^{er} avril 2026	40 %
4300 boulevard de Maisonneuve Ouest, Montréal (Québec) (« Le 4300 »)	20 novembre 2019	196 343	—	—	—	100 %
2150 à 2174 rue Sherbrooke Ouest, 2211 et 2255 rue Lambert Closse, 2151 à 2177 avenue Lincoln et 2260 rue Chomedey Montréal (Québec) (« Haddon Hall »)	20 novembre 2019	91 027	—	45 000	3,16 % 1 ^{er} décembre 2030	100 %
		702 393 \$	62 872 \$	156 816 \$		

¹ La FPI a pris en charge, dans le cadre de cette acquisition, un swap de taux d'intérêt aux termes duquel elle peut se prévaloir d'un taux d'intérêt variable établi en fonction du taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 185 points de base et payer des intérêts calculés selon un taux fixe de 3,38 %.

Pour la période allant du 24 avril 2018 au 31 décembre 2018 :

Immeubles	Date d'acquisition	Total du coût d'acquisition	Financement hypothécaire repris	Financement hypothécaire ultérieur	Taux d'intérêt et échéance	Participation
2505 24 Street NW Calgary (Alberta) (« Kaleidoscope »)	18 décembre 2018	20 376 \$	12 744 \$	— \$	3,59 % 1 ^{er} juin 2020	100 %

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

Le tableau suivant présente la trésorerie affectée à l'acquisition d'immeubles de placement :

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Total du coût d'acquisition	(702 393) \$	(20 376) \$
Financements hypothécaires repris	62 872	12 744
Swap de taux d'intérêt pris en charge	(232)	—
Émission de parts de SEC de catégorie B (note 9)	56 964	—
Acomptes sur l'acquisition	3 000	—
Coûts de transaction à payer	6 052	—
Fonds de roulement repris	2 164	167
Contrepartie en trésorerie	(571 573) \$	(7 465) \$

6. Entreprises communes

La FPI possède et exploite conjointement trois immeubles de placement. La FPI a déterminé qu'il s'agissait d'entreprises communes. Par conséquent, les états financiers consolidés de la FPI comprennent la quote-part lui revenant des produits, des charges, de l'actif et du passif de ces immeubles. Les participations de la FPI dans les entreprises communes au 31 décembre 2019 étaient les suivantes :

Immeubles	Date d'acquisition	Participation
Leslie York Mills	1 ^{er} mai 2019	50 %
Rockhill	7 mai 2019	50 %
High Park Village	1 ^{er} août 2019	40 %

7. Charges payées d'avance et autres actifs

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Charges payées d'avance	1 314 \$	1 145 \$
Primes de la SCHL payées d'avance	4 506	1 618
Liquidités soumises à des restrictions	1 012	792
Dépôts	2 352	3 678
Swap de taux d'intérêt	1 111	—
	10 295 \$	7 233 \$
Partie courante	4 641	5 408
Partie non courante	5 654	1 825
	10 295 \$	7 233 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

Dans le cadre de l'acquisition de High Park Village le 1^{er} août 2019, la FPI a pris en charge un swap de taux d'intérêt aux termes duquel elle peut se prévaloir d'un taux d'intérêt variable établi en fonction du taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 185 points de base et payer des intérêts calculés selon un taux fixe de 3,38 %.

Le tableau suivant présente un sommaire du swap de taux d'intérêt de la FPI et sa juste valeur au 31 décembre 2019.

Instrument	Échéance	Taux fixe	Montant nominal initial	Montant nominal	Juste valeur
Swap de taux d'intérêt ¹	avril 2026	3,38 %	42 360 \$	39 173 \$	1 111 \$

¹ La FPI détient une participation de 40 % dans ce contrat par l'entremise d'une entreprise commune qu'elle possède.

La juste valeur du swap de taux d'intérêt est déterminée au moyen de techniques d'évaluation largement répandues, y compris l'analyse des flux de trésorerie actualisés à l'égard des flux de trésorerie attendus des dérivés, qui font intervenir des données observables sur le marché, notamment les courbes de taux d'intérêt et la volatilité implicite, et qui sont classés au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs.

Le tableau suivant présente un sommaire de la juste valeur d'ouverture et la juste valeur de clôture du swap pour la période présentée.

	31 décembre 2019
Solde au 1 ^{er} janvier 2019	— \$
Variation hors trésorerie	
Acquisition, le 1 ^{er} août 2019	232
Profit lié à la juste valeur	879
Solde au 31 décembre 2019	1 111 \$

8. Créances résidents et autres débiteurs

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Partie courante		
Créances résidents	384 \$	478 \$
Autres débiteurs	1 526	589
Moins : Provision pour pertes sur créances	(83)	(78)
	1 827 \$	989 \$

Il n'y a aucune concentration importante du risque de crédit associée aux créances résidents puisque la FPI a un volume important de locataires dont les loyers mensuels sont individuellement peu élevés.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

9. Parts de SEC de catégorie B

Le tableau suivant présente un rapprochement des variations des flux de trésorerie et des parts de SEC de catégorie B en circulation.

	Nombre de parts	\$
Solde au 24 avril 2018	—	— \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Parts rachetées, le 10 juillet 2018	(2 069 100)	(28 277)
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Parts émises, le 3 juillet 2018	22 928 510	332 463
Perte liée à la juste valeur	—	81 713
	22 928 510	414 176
Solde au 31 décembre 2018	20 859 410	385 899 \$
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Parts émises, le 1 ^{er} août 2019 (note 5)	2 806 122	56 964
Échange contre des parts, le 17 septembre 2019 (note 14)	(896 459)	(20 000)
Perte liée à la juste valeur	—	104 241
	1 909 663	141 205
Solde au 31 décembre 2019	22 769 073	527 104 \$

Des distributions de 9 195 \$ (4 229 \$ – 31 décembre 2018) ont été déclarées aux porteurs de parts de SEC de catégorie B pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Les parts de SEC de catégorie B sont classées au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs.

10. Parts de SEC de catégorie C

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Parts de SEC de catégorie C	222 702 \$	227 721 \$
Ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis	2 835	3 316
	225 537 \$	231 037 \$
Partie courante	5 653	5 499
Partie non courante	219 884	225 538
	225 537 \$	231 037 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

Le tableau suivant présente un rapprochement des variations des flux de trésorerie et des parts de SEC de catégorie C en circulation.

	Nombre de parts	\$
Solde au 24 avril 2018	—	— \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Distributions affectées au remboursement du principal	—	(2 329)
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Parts de SEC de catégorie C émises	22 978 700	230 050
Ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	—	3 558
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	—	(242)
	22 978 700	233 366
Solde au 31 décembre 2018	22 978 700	231 037 \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Distributions affectées au remboursement du principal	—	(5 019)
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	—	(481)
Solde au 31 décembre 2019	22 978 700	225 537 \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a versé des distributions de 7 066 \$ (3 606 \$ – 31 décembre 2018) au porteur de parts de SEC de catégorie C qui ont été prises en compte en tant que charges financières.

Les emprunts hypothécaires sur les immeubles de placement auxquels se rapportent les distributions sur les parts de SEC de catégorie C portent intérêt à un taux contractuel moyen pondéré de 3,16 % (3,16 % – 31 décembre 2018) et viennent à échéance à diverses dates entre 2023 et 2030 (entre 2023 et 2030 – 31 décembre 2018).

Au 31 décembre 2019, les distributions sur les parts de SEC de catégorie C, exclusion faite des ajustements liés l'évaluation à la valeur de marché non amortis, sont exigibles comme suit.

2020	5 178 \$
2021	5 341
2022	5 510
2023	50 234
2024 et par la suite	156 439

La juste valeur des parts de SEC de catégorie C est établie en fonction des taux actuels du marché, majorés des écarts ajustés en fonction du niveau de risque sur les flux de trésorerie actualisés. Au 31 décembre 2019, les taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 2,60 % à 3,40 % (de 2,81 % à 3,64 % – 31 décembre 2018) et la juste valeur des parts de SEC de catégorie C, établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs, était de 227 507 \$ (230 210 \$ – 31 décembre 2018).

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

11. Emprunts garantis

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Emprunts hypothécaires à taux fixe ¹	487 876 \$	273 574 \$
Ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché non amorti	1 741	2 038
Frais de financement différés non amortis	(310)	(11)
Total des emprunts hypothécaires	489 307	275 601
Facilité de crédit ²	91 009	35 925
	580 316 \$	311 526 \$
Partie courante	21 490	5 822
Partie non courante	558 826	305 704
	580 316 \$	311 526 \$

¹ Les emprunts hypothécaires à taux fixe garantis par des immeubles de placement sont assortis d'un taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de 3,14 % (3,20 % – 31 décembre 2018) et viennent à échéance à diverses dates entre 2020 et 2030 (entre 2020 et 2030 au 31 décembre 2018). Les emprunts hypothécaires à taux fixe incluent un emprunt hypothécaire de 39 174 \$ (néant – 31 décembre 2018) à taux variable fixé au moyen d'un swap de taux d'intérêt.

² La FPI a contracté une facilité de crédit engagée de 200 000 \$ (150 000 \$ – 31 décembre 2018), laquelle est garantie par plusieurs immeubles de placement, vient à échéance le 3 juillet 2021 et sert à financer les exigences en matière de fonds de roulement, les acquisitions ainsi que les besoins généraux de la fiducie. Au 31 décembre 2019, une tranche de 108 991 \$ (114 075 \$ – 31 décembre 2018) de cette facilité était disponible conformément aux conditions de la facilité alors qu'un montant de 91 009 \$ (35 925 \$ – 31 décembre 2018) avait été prélevé. La facilité de crédit porte intérêt au taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 175 points de base ou au taux préférentiel majoré de 75 points de base, et au 31 décembre 2019, le taux d'intérêt variable moyen pondéré était de 3,72 % (3,94 % – 31 décembre 2018).

Les montants à payer au titre des emprunts garantis au 31 décembre 2019, exclusion faite des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis et des frais de financement différés non amortis, s'établissaient comme suit.

2020	21 227 \$
2021	122 280
2022	95 750
2023	54 908
2024 et par la suite	284 720

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

Les tableaux suivants présentent un rapprochement des variations des flux de trésorerie relativement aux emprunts garantis.

	Emprunts hypothécaires	Ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis	Frais de financement différés non amortis	Facilité de crédit	Total
Solde au 24 avril 2018	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$
<i>Flux de trésorerie</i>					
Émissions	26 024	—	(11)	41 383	67 396
Remboursements	(2 206)	—	—	(5 458)	(7 664)
	23 818	—	(11)	35 925	59 732
<i>Variation hors trésorerie</i>					
Repris dans le cadre d'un regroupement d'entreprises	237 012	2 742	—	—	239 754
Repris dans le cadre de l'acquisition d'actifs	12 744	—	—	—	12 744
Profit sur l'extinction d'un emprunt hypothécaire	—	(519)	—	—	(519)
Amortissement des ajustements liés l'évaluation à la valeur de marché	—	(185)	—	—	(185)
	249 756	2 038	—	—	251 794
Solde au 31 décembre 2018	273 574 \$	2 038 \$	(11) \$	35 925 \$	311 526 \$
<i>Flux de trésorerie</i>					
Émissions	158 360	—	(322)	257 084	415 122
Remboursements	(6 930)	—	—	(202 000)	(208 930)
	151 430	—	(322)	55 084	206 192
<i>Variation hors trésorerie</i>					
Repris dans le cadre de l'acquisition d'actifs	62 872	—	—	—	62 872
Amortissement des frais de financement différés	—	—	23	—	23
Amortissement des ajustements liés l'évaluation à la valeur de marché	—	(297)	—	—	(297)
	62 872	(297)	23	—	62 598
Solde au 31 décembre 2019	487 876 \$	1 741 \$	(310) \$	91 009 \$	580 316 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

Le tableau suivant présente le financement supplémentaire pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Date d'émission	Financement hypothécaire	Biens donnés en sûreté	Taux d'intérêt	Échéance
6 mars 2019	44 316 \$	The Quarters	3,04 %	1 ^{er} septembre 2029
1 ^{er} mai 2019	23 392	Leslie York Mills	2,82 %	1 ^{er} février 2021
1 ^{er} août 2019	39 480	High Park Village	Taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 185 points de base ¹	1 ^{er} avril 2026
19 août 2019 ²	69 044	Rockhill	2,91 %	1 ^{er} octobre 2029
20 novembre 2019	45 000	Haddon Hall	3,16 %	1 ^{er} décembre 2030

¹ Dans le cadre de cette reprise d'emprunt hypothécaire, la FPI a également pris en charge un swap de taux d'intérêt aux termes duquel elle peut se prévaloir d'un taux d'intérêt variable établi en fonction du taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 185 points de base et payer des intérêts calculés selon un taux fixe de 3,38 %.

² Le 7 mai 2019, dans le cadre de l'acquisition de Rockhill, la FPI a repris un emprunt hypothécaire ordinaire de 67 500 \$, assorti d'un taux d'intérêt de 3,42 % et échéant le 25 juillet 2029. Le 19 août 2019, une assurance prêt hypothécaire a été contractée auprès de la SCHL pour cet emprunt et un autre emprunt, qui s'élève dans ce cas-ci à 1 544 \$, a été contracté pour le paiement des primes d'assurance de la SCHL. L'emprunt hypothécaire assuré par la SCHL porte intérêt au taux de 2,91 % et vient à échéance le 1^{er} octobre 2029.

Le tableau suivant présente le financement supplémentaire pour la période allant du 24 avril 2018 au 31 décembre 2018.

Date d'émission	Financement hypothécaire	Biens donnés en sûreté	Taux d'intérêt	Échéance
23 novembre 2018 ¹	49 831 \$	Richgrove	3,25 %	1 ^{er} décembre 2022
18 décembre 2018	12 744 \$	Kaleidoscope	3,59 %	1 ^{er} juin 2020

¹ La FPI a affecté une tranche du financement au remboursement de l'emprunt hypothécaire existant de 23 807 \$ lié à l'immeuble situé au 7 et au 21 Richgrove Drive, à Toronto, en Ontario (« Richgrove ») et du solde impayé du billet non garanti de 25 587 \$ à payer à MPI.

Au 31 décembre 2019, la FPI se conformait à l'ensemble des clauses restrictives de nature financière en ce qui a trait à ses dettes.

La juste valeur des emprunts hypothécaires est établie en fonction des taux actuels du marché, majorés des écarts ajustés en fonction du niveau de risque sur les flux de trésorerie actualisés. Au 31 décembre 2019, les taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 2,60 % à 3,90 % (de 2,81 % à 3,38 % – 31 décembre 2018) et la juste valeur des emprunts hypothécaires, établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs, était de 494 589 \$ (276 954 \$ – 31 décembre 2018). Compte tenu de la nature variable de la facilité de crédit, sa valeur comptable se rapproche de sa juste valeur.

12. Transactions entre parties liées

Dans le cours normal des activités, la FPI conclut diverses transactions entre parties liées. Outre les transactions entre parties liées présentées ailleurs dans les présents états financiers consolidés, les transactions entre parties liées comprennent :

a) Convention de services de soutien administratif

Le 3 juillet 2018, la FPI et MPI ont conclu une convention de services de soutien administratif (la « CSA ») renouvelable de cinq ans. Cette CSA prévoit la prestation à la FPI de certains services-conseils, services transactionnels et services de soutien, y compris du soutien administratif et du soutien opérationnel pour la gestion des activités quotidiennes de la FPI et des bureaux. Les services sont fournis suivant une formule de recouvrement des coûts, sous réserve d'un montant maximal afférent à toutes les charges générales et administratives, exception faite des frais relatifs à une société ouverte, de 32 points de base de la valeur comptable brute des actifs de la FPI.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a engagé une somme de 848 \$ (282 \$ – 31 décembre 2018) au titre de services rendus aux termes de la CSA.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

b) Billets non garantis

À la clôture du premier appel public à l'épargne (« PAPE »), la FPI a émis un billet non garanti à MPI d'un montant en principal de 25 692 \$, compte tenu d'un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 88 \$, portant intérêt à 2,84 %, et dont les paiements d'intérêts et de principal étaient exigibles mensuellement à terme échu. Le billet non garanti venait à échéance le 1^{er} juillet 2019. Le 23 novembre 2018, la FPI a remboursé intégralement le billet émis à MPI.

Le 3 juillet 2018, la FPI a remboursé intégralement un billet non garanti d'un montant de 28 458 \$ émis à MPI.

c) Prêt consenti à une partie liée

La FPI s'est engagée à consentir un financement pouvant atteindre 30 000 \$ à une société du même groupe que MPI pour soutenir le réaménagement par celle-ci d'un immeuble commercial situé au 99 Fifth Avenue, à Ottawa, en Ontario (« Fifth et Bank »). Le prêt porte intérêt au taux de 6 % par an et vient à échéance le 31 mars 2022. Le prêt est garanti par une charge de deuxième rang en faveur du prêteur et par une garantie de MPI. Le montant en principal et les intérêts sont exigibles à l'échéance. Dans le cadre de ce financement, la FPI aura l'option exclusive d'acheter l'immeuble après sa stabilisation à 95 % de la juste valeur de marché, telle que déterminée par des évaluateurs indépendants et qualifiés.

Le tableau suivant présente l'évolution du prêt :

	\$
Solde au 1 ^{er} janvier 2019	— \$
<i>Flux de trésorerie</i>	
Montant consenti	19 727
<i>Variation hors trésorerie</i>	
Intérêts courus	195
Solde au 31 décembre 2019	19 922 \$

La juste valeur du prêt consenti à une partie liée est déterminée en fonction des taux courants du marché qui pourraient être obtenus pour des instruments similaires comportant des termes et d'échéances similaires. Au 31 décembre 2019, la valeur comptable du prêt se rapprochait de sa juste valeur établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs.

d) Montants à payer à des parties liées

Les montants à payer à des parties liées au 31 décembre 2019 comprennent des sommes de 732 \$ et de 588 \$ (713 \$ et 602 \$ – 31 décembre 2018) afférentes à des distributions payables à des sociétés en commandite détenues en propriété exclusive par MPI sur des parts de SEC de catégorie B et des parts de SEC de catégorie C, respectivement. Par ailleurs, les montants à payer à MPI comprennent un montant de 288 \$ (1 643 \$ – 31 décembre 2018) au titre du fonds de roulement, un montant de 103 \$ (néant – 31 décembre 2018) au titre des distributions sur les parts de SEC de catégorie B, un montant de 33 \$ (néant – 31 décembre 2018) au titre des distributions sur les parts, un montant de néant (1 049 \$ – 31 décembre 2018) aux fins du remboursement de coûts de transaction et un montant de 94 \$ (282 \$ – 31 décembre 2018) relatif à la CSA.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

e) Produits et charges

- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, les produits locatifs englobent des produits de 842 \$ (229 \$ — 31 décembre 2018) provenant de MPI et des membres de son groupe au titre du loyer des locaux à bureaux, des appartements meublés et du stationnement ainsi que d'autres produits dans certains immeubles de la FPI.
- Les charges d'exploitation des immeubles pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 comprennent un montant de 954 \$ (néant — 31 décembre 2018) versés à MPI et à des membres du même groupe.
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, la rémunération aux membres clés de la direction comprend un montant de 768 \$ (296 \$ — 31 décembre 2018) versés aux dirigeants, une charge de rémunération fondée sur des parts de 291 \$ (139 \$ — 31 décembre 2018) liée aux dirigeants et une charge de rémunération fondée sur des parts au titre de parts différées attribuées aux fiduciaires en guise de rémunération annuelle et de jetons de présence, de 474 \$ (306 \$ — 31 décembre 2018), respectivement. MPI et des membres du même groupe ont versé une rémunération additionnelle aux membres clés de la direction en contrepartie de services fournis par ceux-ci à la FPI.
- Les charges financières pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 comprennent des distributions sur les parts de SEC de catégories B d'un montant de 9 195 \$ (4 229 \$ — 31 décembre 2018), payées ou payables à MPI et à une société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI.
- Les charges financières pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 comprennent des distributions sur les parts de SEC de catégorie C d'un montant de 7 066 \$ (3 606 \$ — 31 décembre 2018), payées ou payables à une société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI.
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a remboursé à MPI une somme de 312 \$ (néant — 31 décembre 2018) pour les coûts acquittés au nom de la FPI.

f) Distributions

- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, des distributions de 5 019 \$ (2 329 \$ — 31 décembre 2018) ont été versées à une société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI en guise de remboursement du principal des parts de SEC de catégorie C.
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, des distributions sur les parts à MPI de 131 \$ (néant — 31 décembre 2018) ont été déclarées et comptabilisées à titre de réduction des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.

g) Acquisitions d'immeubles

- Le 1^{er} mai 2019, la FPI a acquis la participation de 50 % de MPI dans Leslie York Mills à Toronto, en Ontario, pour un prix d'achat de 75 050 \$. Dans le cadre de l'acquisition, la FPI a repris un emprunt hypothécaire de 23 392 \$.
- Le 1^{er} août 2019, la FPI a acquis la participation de 40 % de MPI dans High Park Village à Toronto, en Ontario. Le prix d'achat s'est élevé à 131 214 \$. Dans le cadre de cette acquisition, la FPI a repris un emprunt hypothécaire de 39 480 \$ qui porte intérêt au taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 185 points de base et qui arrivera à échéance le 1^{er} avril 2026. De plus, la FPI a pris en charge un swap de taux d'intérêt afin qu'elle puisse se prévaloir d'un taux d'intérêt variable établi en fonction du taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 185 points de base et payer des intérêts calculés selon un taux fixe de 3,38 %. Le prix d'achat a été partiellement acquitté par l'émission de 2 806 122 parts de SEC de catégorie B en faveur de MPI pour 55 000 \$.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

13. Crédoeurs et charges à payer

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Créditeurs	5 571 \$	4 843 \$
Charges à payer	11 539	3 422
Distributions à verser	1 297	542
Rémunération fondée sur des parts (note 22)	1 611	521
	20 018 \$	9 328 \$
Partie courante	19 744	9 152
Partie non courante	274	176
	20 018 \$	9 328 \$

14. Parts

Le tableau suivant présente la variation du nombre de parts en circulation et du montant en principal afférent à celles-ci.

	Nombre de parts	\$
Autorisé	Illimité	
Parts émises et en circulation		
Solde au 24 avril 2018	—	— \$
À la date de constitution, le 24 avril 2018	2	—
Parts émises à la clôture du PAPE, le 3 juillet 2018, montant net	13 794 000	183 813
Parts rachetées, le 3 juillet 2018	(2)	—
Parts émises, le 10 juillet 2018, montant net	2 069 100	28 265
	15 863 100	212 078
Solde au 31 décembre 2018	15 863 100	212 078 \$
Parts émises, le 15 avril 2019, montant net	8 809 000	165 172
Parts émises en échange de parts de SEC de catégorie B, le 17 septembre 2019 (note 9)	896 459	20 000
Parts émises, le 22 octobre 2019, montant net	9 850 000	215 401
Parts émises, le 25 novembre 2019, montant net	856 280	18 783
	20 411 739	419 356
Solde au 31 décembre 2019	36 274 839	631 434 \$

Le 3 juillet 2018, la FPI a réalisé un PAPE visant l'émission de 13 794 000 nouvelles parts au prix de 14,50 \$ par part, pour un produit net de 183 813 \$. La rémunération des preneurs fermes et les frais liés au PAPE se sont élevés à 16 200 \$.

Le 10 juillet 2018, la FPI a réalisé l'émission de 2 069 100 nouvelles parts supplémentaires au prix de 14,50 \$ par part, pour un produit net de 28 265 \$ aux termes de l'option de surallocation attribuée aux preneurs fermes dans le cadre de l'émission de parts du 3 juillet 2018. La rémunération des preneurs fermes et les frais liés à l'option de surallocation se sont élevés à 1 737 \$.

Le 15 avril 2019, la FPI a réalisé l'émission de 8 809 000 nouvelles parts au prix de 19,60 \$ par part, pour un produit net de 165 172 \$. L'émission comprenait 1 149 000 parts vendues aux termes de l'exercice intégral d'une option de surallocation attribuée aux preneurs fermes. La rémunération des preneurs fermes et les frais liés à l'émission se sont élevés à 7 484 \$.

Le 17 septembre 2019, la FPI a émis 896 459 nouvelles parts en échange de parts de SEC de catégorie B, au prix de 22,31 \$ par part, lesquelles sont évaluées à 20 000 \$.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

Le 22 octobre 2019, la FPI a réalisé l'émission de 9 850 000 nouvelles parts au prix de 22,85 \$ par part, pour un produit net de 215 401 \$. La rémunération des preneurs fermes et les frais liés à l'émission se sont élevés à 9 672 \$.

Le 25 novembre 2019, la FPI a réalisé l'émission de 856 280 nouvelles parts supplémentaires au prix de 22,85 \$ par part, pour un produit net de 18 783 \$ aux termes de l'option de surallocation attribuée aux preneurs fermes dans le cadre de l'émission de parts du 22 octobre 2019. La rémunération des preneurs fermes et les frais liés à l'émission se sont élevés à 783 \$.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, des distributions de 10 799 \$ (3 216 \$ – 31 décembre 2018) ont été déclarées aux porteurs de part, ce qui correspond à des distributions mensuelles de 0,03416 \$ par part pour les mois de janvier à juillet 2019 et de 0,03667 \$ par part pour les mois d'août à décembre 2019 (pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, distributions mensuelles de 0,03196 \$ par part pour le mois de juillet 2018 et de 0,03416 \$ par part pour les mois d'août à décembre 2018).

15. Information sectorielle

La FPI détient, gère et exploite des immeubles locatifs multirésidentiels au Canada, dont trois immeubles à vocation résidentielle et commerciale à usage mixte. Au moment d'évaluer le rendement de la FPI, la direction ne présente ni ne regroupe ses activités en fonction de l'emplacement géographique ou autrement. Par conséquent, la FPI n'a qu'un seul secteur à présenter aux fins de l'information à fournir, conformément aux IFRS.

16. Produits tirés des immeubles de placement

Les produits tirés des immeubles de placement se composent des éléments suivants.

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Période allant du 24 avril 2018 au 31 décembre 2018
Produits locatifs	85 588 \$	34 072 \$
Produits tirés de la prestation de services	18 850	8 403
	104 438 \$	42 475 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

17. Charges financières

Les charges financières comprennent ce qui suit.

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Période allant du 24 avril 2018 au 31 décembre 2018
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires	12 255 \$	3 881 \$
Charges d'intérêts et commissions d'attente sur la facilité de crédit	2 619	809
Charges d'intérêts sur les emprunts non garantis	—	298
Amortissement des frais de financement	233	92
Amortissement des primes de la SCHL	83	4
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(778)	(463)
Produits d'intérêts	(541)	(8)
Profit sur l'extinction de dette	—	(573)
Charges d'intérêts et autres frais de financement	13 871	4 040
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	9 195	4 229
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C	7 066	3 606
Charges financières liées aux activités d'exploitation	30 132 \$	11 875 \$
Perte liée à la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	104 241	81 713
Profit lié à la juste valeur du swap de taux d'intérêt	(879)	—
Charges financières	133 494 \$	93 588 \$

18. Éventualités et engagements

La FPI est partie à des réclamations et à des poursuites judiciaires dans le cours normal de ses activités. De l'avis de la direction, toute responsabilité ultime pouvant découler de l'issue de telles réclamations et poursuites n'aurait pas de répercussions négatives importantes sur les états financiers consolidés de la FPI.

La FPI s'est engagée à indemniser MPI pour un immeuble de placement en cours de reconstruction par suite d'un incendie. Le prix d'achat pour cet immeuble de placement devrait correspondre à la juste valeur et est exigible une fois la construction terminée et l'immeuble de placement stabilisé. Le prix d'achat maximal est de 8 356 \$.

La FPI a conclu un arrangement hors bilan pour l'un de ses immeubles dans la région de Toronto aux termes duquel la Ville de Toronto a octroyé un prêt transformable en subvention pour financer des logements abordables dans cet immeuble. Sous réserve du respect de certaines conditions, la FPI ne sera pas tenue de faire des remboursements en vertu de cet arrangement. Au 31 décembre 2019, le montant du principal restant dû, lequel n'a pas été comptabilisé par la FPI, s'élevait à 17 136 \$ (18 360 \$ – 31 décembre 2018). À ce jour, la FPI a satisfait à toutes les conditions relatives à ce prêt transformable en subvention et la direction entend poursuivre dans la même voie.

La FPI a conclu un arrangement hors bilan pour l'un de ses immeubles dans la région de Calgary aux termes duquel la province d'Alberta a consenti un prêt transformable en subvention pour financer des logements abordables dans cet immeuble. Sous réserve du respect de certaines conditions, la FPI ne sera pas tenue de faire des remboursements en vertu de cet arrangement. Au 31 décembre 2019, le montant du principal restant dû, lequel n'a pas été comptabilisé par la FPI, s'élevait à 4 368 \$ (4 704 \$ – 31 décembre 2018). À ce jour, la FPI a satisfait à toutes les conditions relatives à ce prêt transformable en subvention et la direction entend poursuivre dans la même voie.

Au 31 décembre 2019, la FPI s'était engagée à consentir un financement pouvant atteindre 10 078 \$ supplémentaires à un membre du même groupe que MPI pour soutenir le réaménagement prévu par cette dernière de Fifth et Bank.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

La FPI est garante solidaire des dettes hypothécaires détenues par l'entremise d'une de ses entreprises communes. Au 31 décembre 2019, l'obligation éventuelle maximale résultant de ces garanties s'élevait à 13 711 \$ (néant – 31 décembre 2018).

19. Gestion des risques

Les activités de la FPI l'exposent à divers risques financiers, dont le risque de marché, le risque de crédit et le risque de liquidité.

Risque de marché

Le risque de marché s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des cours du marché. Le risque de marché se compose du risque de taux d'intérêt, du risque de change et de l'autre risque de prix.

a) Risque de taux d'intérêt

Comme les actifs de la FPI portant intérêt sont constitués essentiellement d'instruments à taux fixe, les variations des taux d'intérêt du marché n'ont pas une incidence directe importante sur le résultat de la FPI.

La plupart des passifs financiers de la FPI sont des instruments à taux fixe. Les emprunts à taux fixe de la FPI l'exposent à un risque de taux d'intérêt en raison de l'obligation prévue de refinancer ces emprunts dans l'année au cours de laquelle ils arrivent à échéance ou peu de temps après. En outre, la FPI est exposée au risque de taux d'intérêt que posent ses passifs financiers à taux variables.

La FPI gère le risque de taux d'intérêt en structurant son financement de sorte à échelonner les échéances de ses emprunts, ce qui, par conséquent, atténue son exposition aux fluctuations des taux d'intérêt ou à d'autres fluctuations sur les marchés du crédit.

En ce qui concerne la partie de ses passifs financiers qui sont des instruments à taux variable, la FPI peut à l'occasion conclure des swaps de taux d'intérêt ou d'autres instruments financiers afin de modifier le profil de taux d'intérêt de ses emprunts en cours sans échanger le principal sous-jacent.

Au 31 décembre 2019, la FPI disposait d'une facilité de crédit à taux variable de 200 000 \$ (150 000 \$ – 31 décembre 2018) dont l'encours s'établissait à 91 009 \$ (35 925 \$ – 31 décembre 2018). Une variation de 1 % des taux d'intérêt en vigueur aurait fait varier les charges d'intérêts annualisées de 910 \$ (359 \$ – 31 décembre 2018).

b) Risque de change

La monnaie de présentation des états financiers de la FPI est le dollar canadien. Comme la FPI exerce ses activités au Canada, les transactions commerciales qu'elle réalise en monnaies étrangères sont limitées. Par conséquent, la FPI n'est exposée à aucun risque de change important.

c) Autre risque de prix

L'autre risque de prix s'entend du risque que la juste valeur fluctue du fait des variations des prix des instruments de capitaux propres ou d'autres prix du marché tels que les prix des marchandises et les écarts de taux.

La FPI est exposée à l'autre risque de prix sur ses parts de SEC de catégorie B. Une variation de 1 % du prix du marché en vigueur des parts de la FPI au 31 décembre 2019 aurait entraîné une variation de 5 271 \$ (3 859 \$ – 31 décembre 2018) de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B.

Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend du risque que les locataires ou débiteurs éprouvent des difficultés financières et n'honorent pas leurs obligations locatives ou les remboursements sur les prêts. Une provision pour dépréciation est constituée eu égard à l'ensemble des pertes de crédit attendues.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

La FPI atténue le risque de pertes sur créances liées aux locataires éprouvant des difficultés financières au moyen de la diversification. La FPI exerce ses activités de location résidentielle dans les régions de Toronto, de Montréal, d'Ottawa, de Calgary et d'Edmonton. La nature de ces activités donne lieu à un volume élevé de locataires qui, individuellement, paient des loyers mensuels d'un montant peu élevé. La FPI surveille continuellement le recouvrement des loyers résidentiels à recevoir en appliquant des procédures rigoureuses qui permettent d'atténuer les pertes sur créances en cas de non-paiement.

La FPI est également exposée au risque de crédit lié au prêt consenti à un membre du même groupe que MPI aux fins du réaménagement de Fifth et Bank, advenant le cas où l'emprunteur serait dans l'impossibilité de rembourser les sommes dues à la FPI. La direction atténue ce risque est veillant à ce que des garanties suffisantes aient été fournies.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que la FPI éprouve des difficultés à honorer ses engagements liés aux passifs financiers qui sont à régler par la remise de trésorerie ou d'un autre actif financier.

La FPI atténue le risque de liquidité en échelonnant les échéances de ses emprunts, en maintenant un processus d'emprunt avec les divers prêteurs, en renégociant de façon proactive les conventions de crédit arrivant à échéance bien avant leur date d'expiration et en disposant de fonds suffisants sur sa facilité de crédit.

Au 31 décembre 2019, les passifs courants, établis à 57 401 \$ (31 532 \$ – 31 décembre 2018), étaient supérieurs aux actifs courants de 8 396 \$ (7 289 \$ – 31 décembre 2018), donnant lieu à un fonds de roulement net déficitaire de 49 005 \$ (24 243 \$ – 31 décembre 2018). Les besoins immédiats de la FPI en matière de liquidités sont satisfaits par les fonds en caisse, les flux de trésorerie provenant de l'exploitation, la facilité d'emprunt liée aux immeubles et les fonds disponibles sur sa facilité de crédit. Au 31 décembre 2019, les liquidités s'élevaient à 110 919 \$ (114 967 \$ – 31 décembre 2018), dont une tranche de 1 928 \$ en trésorerie (892 \$ – 31 décembre 2018) et un montant de 108 991 \$ (114 075 \$ – 31 décembre 2018) disponible sur la facilité de crédit. La direction estime détenir suffisamment de liquidités pour satisfaire aux obligations financières de la FPI dans un avenir prévisible.

La FPI dispose d'une facilité de crédit engagée aux fins des besoins du fonds de roulement, des acquisitions et des besoins généraux de la fiducie. Cette facilité de crédit se ventile comme suit.

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Montant engagé	200 000 \$	150 000 \$
Montant disponible	108 991	114 075
Montant utilisé	91 009	35 925

Le tableau suivant présente une analyse des flux de trésorerie contractuels associés aux passifs financiers importants de la FPI.

	2020	2021	2022	2023	2024 et par la suite	Total
Emprunts hypothécaires	21 227 \$	31 271 \$	95 750 \$	54 908 \$	284 720 \$	487 876 \$
Facilité de crédit	—	91 009	—	—	—	91 009
	21 227	122 280	95 750	54 908	284 720	578 885
Parts de SEC de catégorie C	5 178	5 341	5 510	50 234	156 439	222 702
Intérêts	25 193	22 324	19 261	15 831	46 879	129 488
Dépôts de garantie des locataires	8 676	—	—	—	36	8 712
Montants à payer à des parties liées	1 838	—	—	—	—	1 838
Créditeurs et charges à payer	19 744	184	82	8	—	20 018
	81 856 \$	150 129 \$	120 603 \$	120 981 \$	488 074 \$	961 643 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

Les flux de trésorerie contractuels n'incluent pas les ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis et les frais de financement différés non amortis.

20. Gestion du risque lié au capital

Le capital de la FPI correspond aux parts de SEC de catégories B et C, aux emprunts hypothécaires, à une facilité de crédit et aux capitaux propres attribuables aux porteurs de parts. La FPI investit son capital en vue d'atteindre ses objectifs économiques et de générer un rendement à long terme acceptable pour ses porteurs de parts. Elle affecte son capital principalement aux acquisitions d'immeubles, aux activités d'aménagement, aux améliorations aux immobilisations, au financement des coûts de location et aux remboursements sur le principal de la dette.

En ce qui a trait au financement par emprunts, la FPI vise principalement à réduire ses coûts d'emprunt dans leur ensemble tout en maintenant un équilibre entre son calendrier de remboursement des dettes et la diversité de ses prêteurs et en procurant un niveau de liquidité et de souplesse suffisante pour satisfaire à ses obligations courantes et réaliser de nouveaux projets. La FPI est assujettie à certaines clauses restrictives de nature financière et elle s'y conforme.

Le niveau et le type réels des financements futurs pour assurer le financement des obligations de la FPI en matière de capital seront dictés en fonction de ce qui suit : les taux d'intérêt en vigueur, les divers coûts des instruments d'emprunt ou de capitaux propres, la conjoncture des marchés financiers et la vue d'ensemble exprimée par la direction concernant le niveau d'endettement approprié pour l'entreprise.

Le tableau ci-après présente les diverses composantes du capital de la FPI :

Aux	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Passifs (montants en principal impayés)		
Parts de SEC de catégorie B	527 104 \$	385 899 \$
Parts de SEC de catégorie C	222 702	227 721
Emprunts hypothécaires	487 876	273 574
Facilité de crédit	91 009	35 925
	1 328 691	923 119
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	686 775	258 252
	2 015 466 \$	1 181 371 \$

21. Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

La variation du fonds de roulement hors trésorerie comprend les éléments suivants :

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Période allant du 24 avril 2018 au 31 décembre 2018
Charges payées d'avance et autres actifs	(1 461) \$	(462) \$
Créances résidents et autres débiteurs	(838)	(902)
Dépôts de garantie des locataires	758	1 270
Montants à payer à des parties liées	(2 696)	1 241
Créditeurs et charges à payer	(2 502)	4 173
	(6 739) \$	5 320 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

22. Rémunération fondée sur des parts

Dirigeants

Les droits sur les parts différées attribuées aux dirigeants sont généralement acquis lors des deuxième, troisième et quatrième anniversaires de la date de l'attribution, et leur règlement se fait par l'émission d'un nombre de nouvelles parts équivalent au nombre de parts différées créditées, y compris les distributions sur les parts qui ont été versées par la FPI et qui se sont accumulées sous forme de parts différées ou, si le participant a fait ce choix et sous réserve de l'approbation de l'administrateur du régime, par le versement d'une somme en trésorerie payable lorsque l'emploi du participant auprès de la FPI prendra fin. Le conseil des fiduciaires a le pouvoir de décider, à l'égard de chaque participant, à quel moment les droits sur les parts différées deviennent acquis.

Le tableau ci-après présente un sommaire de l'activité relative au régime de parts différées et de la valeur de la charge de rémunération fondée sur des parts attribuées aux dirigeants :

	\$
Solde au 24 avril 2018	— \$
Charge de rémunération fondée sur des parts	139
Perte liée à la juste valeur	37
Solde au 31 décembre 2018	176 \$
Charge de rémunération fondée sur des parts	291
Perte liée à la juste valeur	188
Solde au 31 décembre 2019	655 \$

La variation des parts différées attribuées aux dirigeants s'explique comme suit :

	Nombre de parts
Solde au 24 avril 2018	—
Attribution	48 274
Équivalents de distribution	468
Solde au 31 décembre 2018	48 742
Attribution	64 000
Renonciation	(5 288)
Équivalents de distribution	967
Solde au 31 décembre 2019	108 421

Fiduciaires

Chaque fiduciaire peut choisir de recevoir, en tout ou en partie, toute somme qui lui serait normalement versée en trésorerie (c.-à-d. sa rémunération annuelle à titre de membre du conseil, ses jetons de présence et les autres provisions sur honoraires et frais) sous forme de parts différées. Depuis le 12 novembre 2019, la FPI majore, jusqu'à hauteur de 45 %, la valeur totale de la rémunération annuelle à titre de membre du conseil ainsi que des jetons de présence aux réunions du conseil et des comités qu'un fiduciaire a choisi de recevoir sous forme de parts différées. Avant le 12 novembre 2019, la FPI majorait, jusqu'à hauteur de 50 %, la valeur totale de la rémunération à titre de membre du conseil qu'un fiduciaire choisissait de recevoir sous forme de parts différées. Les droits sur les parts différées octroyées à un participant ayant décidé de recevoir des parts différées plutôt qu'une rémunération en trésorerie sont acquis dès l'octroi. Les droits sur les parts différées octroyées par la FPI en sus des parts majorées sont également acquis immédiatement. Le conseil des fiduciaires a le pouvoir de décider, à l'égard de chaque

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018
(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

participant, à quel moment les droits sur les parts différées deviennent acquis. Le règlement des parts différées se fait par l'émission d'un nombre de nouvelles parts équivalent au nombre de parts différées créditées, y compris les distributions sur les parts qui ont été versées par la FPI et qui se sont accumulées sous forme de parts différées ou, si le participant a fait ce choix et sous réserve de l'approbation de l'administrateur du régime, par le versement d'une somme en trésorerie payable lorsque l'emploi du participant auprès de la FPI prendra fin.

Le tableau ci-après présente un sommaire des parts différées attribuées et de la valeur de la charge de rémunération fondée sur des parts attribuées aux fiduciaires qui ont été comptabilisées.

	Nombre de parts	\$
Solde au 24 avril 2018	—	— \$
Attribution et acquisition de droits	18 545	304
Équivalents de distribution	107	2
Perte liée à la juste valeur	—	39
Solde au 31 décembre 2018	18 652	345 \$
Attribution et acquisition de droits	22 111	462
Équivalents de distribution	559	12
Perte liée à la juste valeur	—	137
Solde au 31 décembre 2019	41 322	956 \$

23. Contrats de location simple

La FPI a conclu des contrats de location visant ses immeubles de placement. La durée habituelle des baux résidentiels est de l'ordre de 1 à 12 mois, alors que celle des baux commerciaux se situe dans une fourchette de 1 an à 9 ans. Aucun résident n'a représenté plus de 10 % du total des produits locatifs de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 24 avril 2018 au 31 décembre 2018. Le total des paiements de loyers minimaux futurs à recevoir aux termes des baux résidentiels et commerciaux s'établit comme suit :

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Moins de un an	30 855 \$	17 714 \$
De un an à cinq ans	3 156	3 559
Cinq ans et par la suite	405	109
	34 416 \$	21 382 \$

Renseignements à l'intention des porteurs de parts

Conseil des fiduciaires

Michael Waters

Chef de la direction et président de la FPI Minto Apartment et chef de la direction de The Minto Group

Roger Greenberg

Président du conseil de la FPI Minto Apartment, de The Minto Group et de Ottawa Sports and Entertainment Group

Allan Kimberley^{1,3)}

Fiduciaire principal, administrateur de Orlando Corporation

Philip Orsino

Président et chef de la direction de Brightwaters Strategic Solutions Inc. et administrateur de la Banque de Montréal et de The Minto Group

Simon Nyilassy^{1,2,3)}

Président du comité d'audit, chef de la direction de Marigold & Associates Inc., président, chef de la direction et administrateur de CHC Student Housing Corp.

Jacqueline Moss^{2,3)}

Présidente du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature, administratrice de la Société ontarienne de gestion des placements et de Santé Ontario

Heather Kirk^{1,2,3)}

Vice-présidente principale et chef des finances de la FPI Cominar

Dirigeants

Michael Waters

Chef de la direction et président

Julie Morin

Chef des finances

George Van Noten

Chef de l'exploitation

Glen MacMullin

Chef des placements

John Moss

Chef du contentieux et secrétaire général

Ben Mullen

Vice-président, Gestion d'actifs

Edward Fu

Vice-président, Finances

Martin Tovey

Vice-président, Placements

Paul Baron

Vice-président, Gestion d'actifs

Siège social

FPI Minto Apartment
180 rue Kent, bureau 200
Ottawa (Ontario) K1P 0B6
T: 613-230-7051

Renseignements à l'intention des investisseurs

www.mintoapartmentreit.com
info@mintoapartmentreit.com
T: 613-230-7051

Auditeur

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

Conseiller juridique

Goodmans LLP

Agent des transferts

Société de fiducie AST (Canada)
1 Toronto Street, bureau 1200
Toronto (Ontario) M5V 2V6

Inscription des parts

TSX : MI.UN

Distributions sur parts

De janvier 2019 à juillet 2019
0,03416 \$ par part

D'août 2019 à décembre 2019
0,03667 \$ par part

Assemblée annuelle

L'assemblée générale annuelle des porteurs de parts se tiendra le mercredi 27 mai 2020 à 11 h au

150, rue Elgin, bureau 1800
Ottawa (Ontario) K2P 2P8.

1) Membre du comité d'audit.

2) Membre du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature.

3) Indépendant.

Alliance stratégique de Minto

Le 1^{er} mai 2019, la FPI Minto Apartment a acquis une participation de 50 % dans Leslie York Mills, un immeuble locatif résidentiel de trois bâtiments comportant 409 appartements et situé à Toronto. Le 1^{er} août 2019, la FPI a acquis une participation de 40 % dans High Park Village, un immeuble résidentiel de trois bâtiments comportant 750 appartements et situé dans un quartier recherché de Toronto.

Les deux acquisitions sont issues de l'alliance stratégique avec Minto Properties Inc.



Acquisitions à Montréal

En 2019, la FPI Minto Apartment a fait son entrée dans le marché montréalais, réalisant l'acquisition de trois immeubles de haute qualité. Le 7 mai 2019, la FPI a acquis une participation de 50 % dans Rockhill, un immeuble locatif résidentiel de 1 004 appartements. Le 20 novembre 2019, la FPI a acquis deux immeubles, soit Haddon Hall et Le 4300, comportant 528 appartements locatifs au total.



Haddon Hall



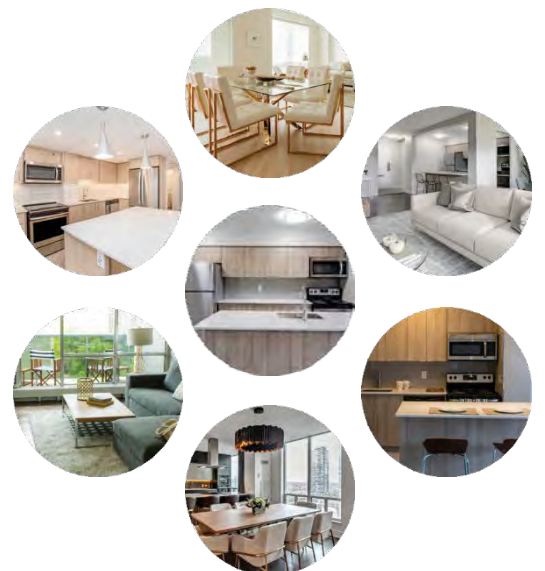
Rockhill



Le 4300

Programme de repositionnement

La FPI Minto Apartment surveille continuellement la demande et l'offre de produits concurrents sur les marchés locaux afin d'établir une stratégie adaptée pour chacun de ses immeubles. Certains immeubles présentent des possibilités de rénovation et de repositionnement stratégique des appartements. Les améliorations apportées aux appartements et aux aires communes dans ces immeubles génèrent une forte croissance des produits locatifs et dégagent d'excellents rendements du capital investi. En 2019, la FPI a repositionné 219 appartements.





Chef de file des FPI du marché résidentiel urbain au Canada

1-613-230-7051
info@mintoapartmentreit.com

Minto Apartment REIT
180 rue Kent, bureau 200
Ottawa (Ontario) K1P 0B6



www.mintoapartmentreit.com