



États financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Bilan intermédiaire consolidé résumé

Non audité

(en milliers de dollars canadiens)

Aux	Note	30 juin 2019	31 décembre 2018
Actifs			
Immeubles de placement	3	1 508 469 \$	1 197 811 \$
Charges payées d'avance et autres actifs	5	10 955	7 233
Créances résidents et autres débiteurs	6	1 084	989
Trésorerie		5 691	892
		1 526 199 \$	1 206 925 \$
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Passifs			
Parts de SEC de catégorie B	7	392 365 \$	385 899 \$
Parts de SEC de catégorie C	8	228 302	231 037
Emprunts hypothécaires	9	407 549	275 601
Facilité de crédit	9	24 348	35 925
Dépôts de garantie des locataires		7 468	6 594
Montants à payer à des parties liées	10	3 088	4 289
Créditeurs et charges à payer	11	13 662	9 328
		1 076 782 \$	948 673 \$
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		449 417	258 252
Éventualités et engagements	16		
Événements postérieurs à la clôture	21		
		1 526 199 \$	1 206 925 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

État intermédiaire consolidé résumé du résultat net et du résultat global

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019

Non audité

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Trimestre clos le 30 juin 2019	Semestre clos le 30 juin 2019
Produits tirés des immeubles de placement	14	24 796 \$	46 931 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles			
Coûts d'exploitation des immeubles		4 504	8 734
Impôts fonciers		2 649	5 047
Services publics		1 857	4 054
		9 010	17 835
Bénéfice d'exploitation lié aux immeubles		15 786	29 096
Autres charges (produits)			
Charges générales et administratives		1 277	2 427
(Profit) lié à la juste valeur des immeubles de placement	3	(10 276)	(23 845)
(Profit lié) perte liée à la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	7,15	(30 872)	6 466
(Profit lié) perte liée à la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	20	(36)	44
Charges financières liées aux activités d'exploitation	15	7 001	13 981
Honoraires et autres produits		(124)	(124)
		(33 030)	(1 051)
Bénéfice net et résultat global		48 816 \$	30 147 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

État intermédiaire consolidé résumé des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

Pour le semestre clos le 30 juin 2019

Non audité

(en milliers de dollars canadiens)

	Nombre de parts	Distributions	Résultats non distribués	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2019	212 078 \$	(3 216) \$	49 390 \$	258 252 \$
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission (note 12)	165 172	—	—	165 172
Bénéfice net et résultat global	—	—	30 147	30 147
Distributions	—	(4 154)	—	(4 154)
Solde au 30 juin 2019	377 250 \$	(7 370) \$	79 537 \$	449 417 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Tableau intermédiaire consolidé résumé des flux de trésorerie

Pour le semestre clos le 30 juin 2019

Non audité

(en milliers de dollars canadiens)

Semestre clos le	Note	30 juin 2019
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :		
Activités d'exploitation		
Bénéfice net		30 147 \$
Ajustement pour :		
Charges financières liées aux activités d'exploitation	15	13 981
(Profit) lié à la juste valeur des immeubles de placement	3	(23 845)
Perte liée à la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	7,15	6 466
Perte liée à la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	20	44
Variation du fonds de roulement hors trésorerie	19	(11 198)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		15 595
Activités de financement		
Produit de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission		165 193
Produit du financement hypothécaire	9	111 816
Primes de la SCHL payées		(1 315)
Frais de financement	9	(195)
Remboursements de principal sur les emprunts hypothécaires	9	(2 926)
Remboursement au titre de la facilité de crédit, montant net	9	(11 577)
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B		(4 275)
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C affectées au remboursement du principal	8	(2 495)
Distributions sur les parts		(3 853)
Intérêts payés		(9 619)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités de financement		240 754
Activités d'investissement		
Acquisition d'immeubles de placement	4	(245 220)
Entrées d'immobilisations afférentes aux immeubles de placement		(6 330)
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		(251 550)
Variation de la trésorerie au cours de la période		4 799
Trésorerie à l'ouverture de la période		892
Trésorerie à la clôture de la période		5 691 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019

Non audité

(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 revenus qui sont situés au Canada. Au 30 juin 2019, le portefeuille de la FPI se composait de 26 immeubles locatifs multirésidentiels.

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).

Les activités de la FPI ont commencé le 2 juillet 2018, et, de ce fait, aucune donnée comparative n'est présentée dans l'état intermédiaire consolidé résumé du résultat net et du résultat global, l'état intermédiaire consolidé résumé des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts et le tableau intermédiaire consolidé résumé des flux de trésorerie.

2. Principales méthodes comptables

Déclaration de conformité

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de la FPI ont été établis conformément à la Norme comptable internationale (« IAS ») 34, *Information financière intermédiaire*, publiée par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés ne comprennent pas toute l'information exigée dans le cas d'états financiers annuels complets et ils doivent être lus conjointement avec les états financiers consolidés pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018 (les « états financiers annuels 2018 »), qui ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'IASB.

Les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires de la FPI et leur publication a été autorisée le 12 août 2019.

Les résultats d'exploitation pour le semestre clos le 30 juin 2019 ne sont pas nécessairement représentatifs des résultats auxquels on peut s'attendre pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 en raison des variations saisonnières, des charges liées aux immeubles et d'autres facteurs.

Les principales méthodes comptables de la FPI ont été présentées à la note 2 afférente aux états financiers annuels 2018 et elles ont été appliquées de façon uniforme dans le cadre de la préparation de ces états financiers intermédiaires consolidés résumés, sauf en ce qui concerne l'application des éléments mentionnés ci-après :

a) Contrats de location

La FPI a adopté la norme modifiée IFRS 16, *Contrats de location*, avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2019, selon la méthode rétrospective modifiée. La FPI a déterminé que l'adoption de cette norme n'a pas entraîné de modifications des capitaux propres d'ouverture au 1^{er} janvier 2019.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019

Non audité

(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

b) Partenariats

Le FPI a conclu des partenariats relatifs à certains immeubles de placement, 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 du bilan intermédiaire consolidé résumé et des états intermédiaires consolidés résumés 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.

c) Immeubles de placement

Les immeubles de placement comprennent les terrains acquis en vue de leur aménagement futur pour en tirer un revenu locatif. La juste valeur des terrains destinés à l'aménagement est déterminée d'après les prix du marché comparables pour des actifs similaires.

d) Comptabilisation des produits

Les honoraires de gestion sont tirés de la gestion d'actifs, de projets et d'immeubles. Les honoraires de gestion sont comptabilisés dans les honoraires et autres produits au fur et à mesure que les services sont rendus.

3. Immeubles de placement

	30 juin 2019
Solde au 31 décembre 2018	1 197 811 \$
Entrées	
Acquisitions d'immeubles de placement (note 4)	278 290
Dépenses d'investissement	8 525
Profit lié à la juste valeur	23 845
Autres	(2)
Solde au 30 juin 2019	1 508 469 \$

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

	30 juin 2019	31 décembre 2018
Immeubles résidentiels	1 483 131 \$	1 175 915 \$
Immeubles commerciaux	22 820	21 896
Terrains destinés à l'aménagement	2 518	—
	1 508 469 \$	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 30 juin 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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019

Non audité

(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

La FPI effectue des évaluations indépendantes du tiers de son portefeuille chaque année de sorte que chacun d'eux fasse l'objet d'une évaluation indépendante au moins une fois tous les trois ans.

Le tableau ci-dessous présente un sommaire des principales données d'entrée servant à 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 :

	30 juin 2019			31 décembre 2018		
	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée
Taux de capitalisation	3,38 %	5,00 %	4,10 %	3,38 %	5,00 %	4,20 %

Le tableau ci-dessous présente un sommaire de la sensibilité de la juste valeur des immeubles résidentiels aux variations des taux de capitalisation et d'actualisation aux 30 juin 2019 et 31 décembre 2018 :

	30 juin 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	1 243 647 \$	(239 484) \$	989 758 \$	(186 157) \$
+ 50 points de base	1 314 576	(168 555)	1 045 000	(130 915)
+ 25 points de base	1 393 872	(89 259)	1 106 651	(69 264)
Taux de base	1 483 131	—	1 175 915	—
- 25 points de base	1 584 391	101 260	1 254 324	78 409
- 50 points de base	1 700 295	217 164	1 343 864	167 949
- 75 points de base	1 834 342	351 211	1 447 155	271 240

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

	30 juin 2019			31 décembre 2018		
	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée
Taux d'actualisation	5,75 %	6,75 %	5,99 %	5,75 %	6,75 %	6,07 %
Taux de capitalisation final	5,25 %	6,25 %	5,49 %	5,25 %	6,25 %	5,54 %
Nombre d'années au titre de l'actualisation			10,00			10,00

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019

Non audité

(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

Le tableau ci-dessous présente un sommaire de la sensibilité de la juste valeur des immeubles commerciaux aux variations des taux de capitalisation et d'actualisation aux 30 juin 2019 et 31 décembre 2018 :

	30 juin 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 \$	(3 170) \$	18 738 \$	(3 158) \$
+ 50 points de base	20 650	(2 170)	19 703	(2 193)
+ 25 points de base	21 700	(1 120)	20 755	(1 141)
Taux de base	22 820	—	21 896	—
- 25 points de base	24 130	1 310	23 166	1 270
- 50 points de base	25 440	2 620	24 558	2 662
- 75 points de base	27 020	4 200	26 099	4 203

4. Acquisitions d'immeubles de placement

La FPI a conclu les acquisitions d'immeubles de placement suivantes au cours du semestre clos le 30 juin 2019, lesquelles ont été comptabilisées comme des acquisitions d'actifs et ont contribué aux résultats d'exploitation depuis leur date d'acquisition respective :

Emplacement	Date d'acquisition	Total du coût d'acquisition	Financement hypothécaire	Taux d'intérêt et échéance	Participation
370 et 380 Quarry Way SE Calgary (Alberta)	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)	1 ^{er} mai 2019	76 804	23 392	2,82 % 1 ^{er} février 2021	50 %
4850 et 4874 Chemin de la Côte- des-Neiges, Montréal (Québec)	7 mai 2019	137 532	67 500	3,42 % 25 juillet 2029	50 %
		278 290 \$	135 208 \$		

Le tableau suivant présente la trésorerie affectée aux acquisitions d'immeubles de placement :

	30 juin 2019
Total du coût d'acquisition	(278 290) \$
Emprunt hypothécaire pris en charge	23 392
Acomptes sur l'acquisition	3 000
Fonds de roulement repris	6 678
Contrepartie en trésorerie versée à la clôture	(245 220) \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019

Non audité

(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

5. Charges payées d'avance et autres actifs

	30 juin 2019	31 décembre 2018
Charges payées d'avance	5 863 \$	1 145 \$
Primes de la SCHL payées d'avance	2 904	1 618
Liquidités soumises à des restrictions	1 084	792
Dépôts	1 104	3 678
	10 955 \$	7 233 \$
Partie courante	7 974 \$	5 408 \$
Partie non courante	2 981	1 825
	10 955 \$	7 233 \$

6. Créances résidents et autres débiteurs

	30 juin 2019	31 décembre 2018
Partie courante		
Créances résidents	602 \$	478 \$
Autres débiteurs	526	589
Moins : Provision pour pertes sur créances	(44)	(78)
	1 084 \$	989 \$

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

7. Parts de SEC de catégorie B

La variation du montant afférent aux parts de SEC de catégorie B et le principal restant afférent à celles-ci pour le semestre clos le 30 juin 2019 s'établissent comme suit :

	Nombre de parts	\$
Parts de SEC de catégorie B au 31 décembre 2018	20 859 410	385 899 \$
Variation hors trésorerie		
Perte liée à la juste valeur	—	6 466
Parts de SEC de catégorie B au 30 juin 2019	20 859 410	392 365 \$

Des distributions de 2 137 \$ et de 4 275 \$ ont été déclarées aux porteurs de parts de SEC de catégorie B pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019

Non audité

(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

8. Parts de SEC de catégorie C

	30 juin 2019	31 décembre 2018
Parts de SEC de catégorie C	225 226 \$	227 721 \$
Ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis	3 076	3 316
	228 302 \$	231 037 \$
Partie courante	5 148 \$	5 499 \$
Partie non courante	223 154	225 538
	228 302 \$	231 037 \$

La variation du montant afférent aux parts de SEC de catégorie C et le principal restant afférent à celles-ci pour le semestre clos le 30 juin 2019 s'établissent comme suit :

	Nombre de parts	\$
Parts de SEC de catégorie C au 31 décembre 2018	22 978 700	231 037 \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Distributions affectées au remboursement du principal	—	(2 495)
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	—	(240)
Parts de SEC de catégorie C au 30 juin 2019	22 978 700	228 302 \$

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019, la FPI a versé des distributions de 1 769 \$ et de 3 538 \$ aux porteurs 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 % au 31 décembre 2018) et viennent à échéance à diverses dates entre 2023 et 2030.

Au 30 juin 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 :

2019	2 524 \$
2020	5 178
2021	5 341
2022	5 510
2023 et par la suite	206 673

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 30 juin 2019, les taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 2,36 % à 3,18 % (de 2,81 % à 3,64 % au 31 décembre 2018) et la juste valeur des parts de SEC de catégorie C, établie au niveau 2 selon la hiérarchie des justes valeurs, était de 232 925 \$ (230 210 \$ au 31 décembre 2018).

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019

Non audité

(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

9. Emprunts garantis

	30 juin 2019	31 décembre 2018
Emprunts hypothécaires ¹⁾	405 856 \$	273 574 \$
Ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché non amorti	1 889	2 038
Frais de financement différés non amortis	(196)	(11)
Total des emprunts hypothécaires	407 549	275 601
Facilité de crédit ²⁾	24 348	35 925
	431 897 \$	311 526 \$
Partie courante	19 452	5 822
Partie non courante	412 445	305 704
	431 897 \$	311 526 \$

¹⁾ Les emprunts hypothécaires garantis par des immeubles de placement sont assortis d'un taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de 3,20 % (3,20 % au 31 décembre 2018) et viennent à échéance à diverses dates entre 2020 et 2030.

²⁾ La FPI a contracté une facilité de crédit engagée de 150 000 \$, laquelle est garantie par plusieurs immeubles de placement, vient à échéance le 3 juillet 2021 et servira à financer les exigences en matière de fonds de roulement, les acquisitions ainsi que les besoins généraux de la fiducie. Au 30 juin 2019, une tranche de 125 652 \$ (114 075 \$ au 31 décembre 2018) de cette facilité était disponible conformément aux conditions de la facilité alors qu'un montant de 24 348 \$ (35 925 \$ au 31 décembre 2018) avait été prélevé. La facilité de crédit porte intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 1,75 % ou au taux préférentiel majoré de 0,75 %, et au 30 juin 2019, le taux d'intérêt variable moyen pondéré était de 4,14 % (3,94 % au 31 décembre 2018).

Les montants à payer au titre des emprunts garantis au 30 juin 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 :

2019	3 762 \$
2020	20 100
2021	53 806
2022	93 883
2023 et par la suite	258 653

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019

Non audité

(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

L'activité relative aux emprunts garantis pour le semestre clos le 30 juin 2019 est la suivante :

	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 31 décembre 2018	273 574 \$	2 038 \$	(11) \$	35 925 \$	311 526 \$
<i>Flux de trésorerie</i>					
Émissions	111 816	—	(195)	91 423	203 044
Remboursements	(2 926)	—	—	(103 000)	(105 926)
	108 890	—	(195)	(11 577)	97 118
<i>Variation hors trésorerie</i>					
Emprunt hypothécaire pris en charge dans le cadre de l'acquisition d'actifs	23 392	—	—	—	23 392
Amortissement des frais de financement différés	—	—	10	—	10
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	—	(149)	—	—	(149)
	23 392	(149)	10	—	23 253
Solde au 30 juin 2019	405 856 \$	1 889 \$	(196) \$	24 348 \$	431 897 \$

Au cours du semestre clos le 30 juin 2019, la FPI a obtenu deux nouveaux financements hypothécaires et a pris en charge un emprunt hypothécaire dans le cadre des acquisitions d'immeubles de placement. Le 6 mars 2019, la FPI a obtenu un financement hypothécaire assuré par la SCHL 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 pris en charge un financement hypothécaire de 23 392 \$, portant intérêt à 2,82 % et venant à échéance le 1^{er} février 2021. Le 7 mai 2019, la FPI a conclu un financement hypothécaire de 67 500 \$, portant intérêt à 3,42 % et venant à échéance le 25 juillet 2029.

Au 30 juin 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 30 juin 2019, les taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 2,36 % à 3,22 % (de 2,81 % à 3,38 % au 31 décembre 2018) et la juste valeur des emprunts hypothécaires, établie au niveau 2 selon la hiérarchie des justes valeurs, était de 417 842 \$ (276 954 \$ au 31 décembre 2018). Compte tenu de la nature variable de la facilité de crédit, sa valeur comptable se rapproche de sa juste valeur établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019

Non audité

(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

10. 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 intermédiaires consolidés résumés, les transactions entre parties liées comprennent :

a) Convention de services de soutien administratif

Le 3 juillet 2018, la FPI et Minto Properties Inc. (« MPI ») ont conclu une convention de services de soutien administratif (la « CSA ») renouvelable de cinq ans. Cette CSA offre à la FPI 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 FPI versera à MPI un montant de 500 \$ auquel s'ajoute la taxe de vente harmonisée pour les services fournis au cours de la période allant du 3 juillet 2018 au 30 juin 2019. Après la première année, ces services seront 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 le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019, la FPI a engagé des sommes de 141 \$ et de 282 \$, y compris la taxe de vente harmonisée, au titre de services rendus aux termes de la CSA.

b) Montants à payer à des parties liées

Les montants à payer à des parties liées au 30 juin 2019 comprennent des sommes de 713 \$ et de 585 \$ (713 \$ et 602 \$ au 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 une somme de 1 790 \$ (1 643 \$ au 31 décembre 2018) au titre du fonds de roulement, un montant de néant (1 049 \$ au 31 décembre 2018) aux fins du remboursement de coûts de transaction et un montant de néant (282 \$ au 31 décembre 2018) relatif à la CSA.

c) Produits et charges

- Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019, les produits locatifs englobent des produits de 144 \$ et de 480 \$ provenant de MPI et d'un membre du même 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 charges d'exploitation des immeubles pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019 comprennent des montants de 278 \$ et de 418 \$ versés à MPI et à des membres du même groupe.
- Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019, la rémunération aux membres clés de la direction comprend des montants de 160 \$ et de 325 \$ versés aux dirigeants, une charge de rémunération fondée sur des parts de 72 \$ et de 143 \$ 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 116 \$ et 235 \$, 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 le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019 comprennent des distributions sur les parts de SEC de catégories B d'un montant respectif de 2 137 \$ et de 4 275 \$ et des distributions sur les parts de SEC de catégorie C d'un montant respectif de 1 769 \$ et de 3 538 \$, payées ou payables à des sociétés en commandite détenues en propriété exclusive par MPI.
- Remboursement de 315 \$ à MPI pour les coûts acquittés au nom de la FPI.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019

Non audité

(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

d) Distributions

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019, des distributions de 1 243 \$ et de 2 495 \$ ont été versées à une société en commandite par MPI en guise de remboursement du principal des parts de SEC de catégorie C.

e) Acquisition d'immeubles

Le 1^{er} mai 2019, la FPI a acquis une participation de 50 % dans 740 et 750 York Mills Road ainsi que 17 Farmstead Road à Toronto, en Ontario, moyennant des coûts d'acquisition de 76 804 \$. Dans le cadre de l'acquisition, la FPI a pris en charge un emprunt hypothécaire de 23 392 \$.

11. Créditeurs et charges à payer

	30 juin 2019	31 décembre 2018
Créditeurs	4 094 \$	4 843 \$
Charges à payer	7 782	3 422
Distributions à verser	843	542
Rémunération fondée sur des parts à payer	943	521
	13 662 \$	9 328 \$
Partie courante	13 299 \$	9 152 \$
Partie non courante	363	176
	13 662 \$	9 328 \$

12. Parts

Le tableau ci-dessous présente la variation du montant afférent aux parts et le principal restant afférent à celles-ci pour le semestre clos le 30 juin 2019 :

	Nombre de parts	\$
Autorisé	illimité	
Parts émises et en circulation		
Solde au 31 décembre 2018	15 863 100	212 078 \$
Émission	8 809 000	165 172
Solde au 30 juin 2019	24 672 100	377 250 \$

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 \$ (le « placement »). Le placement a compris 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 au placement se sont élevés à 7 484 \$.

Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2019, des distributions de 2 528 \$ et de 4 154 \$ ont été déclarées aux porteurs de part, ce qui correspond à des distributions mensuelles de 0,03416 \$ par part.

13. 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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019

Non audité

(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

14. Produits tirés des immeubles de placement

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

	Trimestre clos le 30 juin 2019	Semestre clos le 30 juin 2019
Produits locatifs	20 734 \$	38 289 \$
Produits tirés de la prestation de services	4 062	8 642
	24 796 \$	46 931 \$

15. Charges financières

Les charges financières comprennent ce qui suit :

	Trimestre clos le 30 juin 2019	Semestre clos le 30 juin 2019
Produits d'intérêts	(81) \$	(92) \$
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires	2 951	5 197
Charges d'intérêts et commissions d'attente sur la facilité de crédit	350	1 320
Amortissement des frais de financement	51	102
Amortissement des primes de la SCHL	18	29
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(194)	(388)
Charges d'intérêts et autres frais de financement	3 095	6 168
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	2 137	4 275
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C	1 769	3 538
Charges financières liées aux activités d'exploitation	7 001 \$	13 981 \$
(Profit lié) perte liée à la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	(30 872)	6 466
Charges financières	(23 871) \$	20 447 \$

16. 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 intermédiaires consolidés résumés 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 l'arrangement. Au 30 juin 2019, le montant du principal restant dû s'élevait à 17 136 \$ (18 360 \$ au 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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019

Non audité

(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

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 30 juin 2019, le montant du principal restant dû 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.

La FPI s'est engagée à consentir un financement pouvant atteindre 30 000 \$ au titre du réaménagement prévu par MPI d'un immeuble commercial situé à Ottawa, en Ontario, en immeuble à vocation multirésidentielle et commerciale à usage mixte. Le financement, qui devrait être avancé à compter du quatrième trimestre de 2019, portera intérêt à un taux de 6 % par année, viendra à échéance en mars 2022 et sera subordonné au financement de construction de premier rang. La FPI compte tirer ce financement de prélèvements sur sa facilité de crédit renouvelable. Dans le cadre de ce financement, la FPI aura une option exclusive d'achat de l'immeuble après sa stabilisation à 95 % de la juste valeur de marché.

17. 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.

i) Risque de taux d'intérêt

Comme les actifs portant intérêt de la FPI ne génèrent pas des montants significatifs d'intérêts, 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 lorsqu'ils arrivent à échéance. 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 30 juin 2019, la FPI disposait d'une facilité de crédit à taux variable de 150 000 \$ dont l'encours s'établissait à 24 348 \$ (35 925 \$ au 31 décembre 2018). Une variation de 1 % des taux d'intérêt en vigueur aurait fait varier les charges d'intérêts annualisées de 243 \$.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019

Non audité

(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

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. Par conséquent, la FPI n'est 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 de la FPI au 30 juin 2019 aurait entraîné une variation de 3 924 \$ (3 859 \$ au 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.

La FPI atténue le risque de pertes sur créances au moyen de la diversification. La FPI exerce ses activités de location résidentielle dans les régions d'Ottawa, de Toronto, de Calgary, d'Edmonton et de Montréal. 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.

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 ses lignes de crédit.

Au 30 juin 2019, les passifs courants s'établissaient à 48 239 \$ (31 532 \$ au 31 décembre 2018), ce qui est supérieur aux actifs courants de 14 749 \$ (7 289 \$ au 31 décembre 2018), donnant lieu à un fonds de roulement déficitaire de 33 490 \$ (24 243 \$ au 31 décembre 2018). La FPI croit pouvoir s'acquitter de toutes ses obligations à leur échéance en utilisant une ou plusieurs des sources de financement suivantes : i) les flux de trésorerie liés à l'exploitation des immeubles, ii) les emprunts hypothécaires sur certains immeubles spécifiques et iii) la facilité de crédit, dont une tranche de 125 652 \$ (114 075 \$ au 31 décembre 2018) était disponible et inutilisée au 30 juin 2019. Par ailleurs, sous réserve des conditions du marché, la FPI peut chercher à conclure du financement par actions.

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

	30 juin 2019	31 décembre 2018
Engagée	150 000 \$	150 000 \$
Disponible	125 652	114 075
Utilisée	24 348	35 925

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019

Non audité

(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

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

	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Emprunts hypothécaires	3 762 \$	20 100 \$	29 458 \$	93 883 \$	258 653 \$	405 856 \$
Facilité de crédit	—	—	24 348	—	—	24 348
Parts de SEC de catégorie C	3 762	20 100	53 806	93 883	258 653	430 204
Intérêts	2 524	5 178	5 341	5 510	206 673	225 226
Dépôts de garantie des locataires	9 852	20 303	18 798	16 920	49 911	115 784
Montants à payer à des parties liées	7 252	180	—	—	36	7 468
Créditeurs et charges à payer	3 088	—	—	—	—	3 088
	13 299	363	—	—	—	13 662
	39 777 \$	46 124 \$	77 945 \$	116 313 \$	515 273 \$	795 432 \$

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.

18. 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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019

Non audité

(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

Aux 30 juin 2019 et 31 décembre 2018, le capital de la FPI comprenait les éléments suivants :

	30 juin 2019	31 décembre 2018
Passifs (montants en principal impayés)		
Parts de SEC de catégorie B	392 365 \$	385 899 \$
Parts de SEC de catégorie C	225 226	227 721
Emprunts hypothécaires	405 856	273 574
Facilité de crédit	24 348	35 925
	1 047 795	923 119
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	449 417	258 252
	1 497 212 \$	1 181 371 \$

19. Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

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

Semestre clos le	30 juin 2019
Charges payées d'avance et autres actifs	(5 463) \$
Créances résidents et autres débiteurs	(95)
Dépôts de garantie des locataires	34
Montants à payer à des parties liées	(1 201)
Créditeurs et charges à payer	(4 473)
	(11 198) \$

20. Rémunération fondée sur des parts

Dirigeants

La valeur de la charge de rémunération fondée sur les parts s'établissait comme suit pour le semestre clos le 30 juin 2019 :

	\$
Solde au 31 décembre 2018	176 \$
Charge de rémunération fondée sur des parts	143
Perte liée à la juste valeur	44
Solde au 30 juin 2019	363 \$

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019, la FPI a comptabilisé une charge de rémunération fondée sur des parts de 72 \$ et de 143 \$ ainsi qu'un (profit lié) et une perte liée à la juste valeur de (1)\$ et de 44 \$, respectivement.

Au 30 juin 2019, 49 264 parts différées (48 742 au 31 décembre 2018) avaient été attribuées aux dirigeants.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019

Non audité

(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

Fiduciaires

Le tableau ci-après présente un sommaire des parts différées attribuées et la valeur de la charge de rémunération fondée sur des parts au 30 juin 2019 et pour la période close à cette date :

	Nombre de parts	\$
Solde au 31 décembre 2018	18 652	345 \$
Attributions et acquisitions de droits	12 138	235
Solde au 30 juin 2019	30 790	580 \$

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019, la FPI a comptabilisé une charge de rémunération fondée sur des parts de 116 \$ et de 235 \$ ainsi qu'un profit lié à la juste valeur de (35)\$ et de néant, respectivement.

21. Événements postérieurs à la date de clôture

Le 1^{er} août 2019, la FPI a acquis la participation de 40 % de MPI dans un immeuble locatif multirésidentiel de 750 appartements situé à Toronto, en Ontario, pour un prix d'achat de 131 214 \$, et pour lequel elle a pris en charge un prêt hypothécaire à terme de 39 520 \$, portant intérêt au taux variable des acceptations bancaires majoré de 1,85 % et échéant le 1^{er} avril 2026, ainsi qu'un swap de taux d'intérêt fixant le taux d'intérêt à 3,375 %. Le solde du prix d'achat restant a été réglé au moyen de l'émission de 2 806 122 parts de SEC de catégorie B à 19,60 \$ la part et par un prélèvement de la FPI sur sa facilité de crédit existante.

Le 12 août 2019, le conseil des fiduciaires a approuvé une hausse de 7,4 % de la distribution annuelle de la FPI, qui est passée de 0,4100 \$ par part à 0,4404 \$ par part. La distribution mensuelle sera de 0,03670 \$ par part, en hausse par rapport à 0,03416 \$ par part. L'augmentation entrera en vigueur pour la distribution en trésorerie d'août 2019 de la FPI, qui sera versée le 16 septembre 2019.

22. Informations complémentaires

Les IFRS n'exigent pas de présenter l'information comparative afférente à la situation financière et au rendement de l'entreprise acquise avant un regroupement d'entreprises. Les informations qui suivent sont présentées conformément aux exigences de l'Avis 52-720 du personnel de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario.

Les données qui suivent ont été détachées des états financiers de MPI et présentent la performance financière du portefeuille initial comme si ces immeubles avaient été comptabilisés sur une base individuelle. Des estimations ont été utilisées au besoin dans le cadre de certaines répartitions. La méthode préconisée est conforme à la présentation adoptée dans les états financiers détachés des exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015 présentés dans le prospectus du premier appel public à l'épargne de la FPI daté du 22 juin 2018.

Au 31 décembre 2017, le portefeuille initial regroupait 22 immeubles locatifs multirésidentiels comprenant 4 279 appartements, situés à Toronto, à Ottawa, à Calgary et à Edmonton, dont deux immeubles à vocation résidentielle et commerciale à usage mixte. La FPI a acquis ces immeubles ainsi que leurs actifs et passifs connexes le 2 juillet 2018.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019

Non audité

(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

En raison des limitations inhérentes afférentes au fait de détacher, des entités juridiques que contrôle MPI, les actifs, les passifs, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie des immeubles, les présents résultats d'exploitation détachés combinés ne sont pas nécessairement représentatifs des résultats qui auraient été obtenus si les immeubles avaient été exploités comme une entité juridique distincte pour la période présentée. L'ensemble des transactions entre immeubles ont été éliminées au moment du regroupement.

	Trimestre clos le 30 juin 2018	Semestre clos le 30 juin 2018
Produits tirés des immeubles de placement	20 181 \$	40 052 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	4 349	8 257
Autres charges d'exploitation	3 775	8 124
Charges générales et administratives	1 280	2 391