

États financiers intermédiaires consolidés résumés de MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au
30 septembre 2018

Non audité

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Bilan consolidé résumé

Non audité

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Au 30 septembre 2018
Actifs		
Immeubles de placements	5	1 130 495 \$
Charges payées d'avance et autres actifs	6	3 435
Créances résidents et autres débiteurs	7	583
Trésorerie		1 538
		1 136 051 \$
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		
Passifs		
Emprunts hypothécaires	8	238 590 \$
Facilité de crédit	8	23 103
Parts de SEC de catégorie B	9	356 070
Parts de SEC de catégorie C	10	232 390
Billet non garanti	11	25 707
Montants à payer à des parties liées	11	2 740
Dépôts de garantie des locataires		5 154
Créditeurs et charges à payer	12	8 637
		892 391 \$
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		243 660
Éventualités et engagements	17	
		1 136 051 \$

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

État consolidé résumé du résultat net et du résultat global

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution)

au 30 septembre 2018

Non audité

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Voir la note 1
Produits tirés des immeubles de placement	15	21 098 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles		
Coûts d'exploitation des immeubles		4 004
Impôts fonciers		2 279
Services publics		1 727
		8 010
Produits d'exploitation liés aux immeubles		13 088
Autres charges (produits)		
Charges générales et administratives		1 055
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	9, 16	51 884
Charges financières liées aux activités d'exploitation	16	6 139
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	4	(79 163)
		(20 085)
Bénéfice net et résultat global		33 173 \$

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

État consolidé résumé des variations des capitaux propres

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018

Non audité

(en milliers de dollars canadiens)

	Parts	Distributions	Résultats non distribués	Total
Solde à l'ouverture de la période	– \$	– \$	– \$	– \$
Parts émises, déduction faite des frais d'émission (note 13)	212 078	–	–	212 078
Bénéfice net et résultat global	–	–	33 173	33 173
Distributions	–	(1 591)	–	(1 591)
Solde à la clôture de la période	212 078 \$	(1 591) \$	33 173 \$	243 660 \$

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Tableau consolidé résumé des flux de trésorerie

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au

30 septembre 2018

Non audité

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Voir la note 1
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes		
Activités d'exploitation		
Bénéfice net		33 173 \$
Ajustement pour :		
Charges financières liées aux activités d'exploitation	16	6 139
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	9, 16	51 884
Créances constatées selon le mode linéaire		14
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	4	(79 163)
Variation du fonds de roulement hors trésorerie	20	3 269
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		15 316
Activités de financement		
Produit de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission		213 054
Remboursements de principal sur les emprunts hypothécaires	8	(1 067)
Produit tiré de la facilité de crédit	8	28 561
Remboursements sur la facilité de crédit	8	(5 458)
Remboursement du billet non garanti	4, 11	(28 458)
Rachat de parts de SEC de catégorie B	9	(28 277)
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B		(1 379)
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C		(2 310)
Distributions sur les parts		(1 049)
Intérêts payés		(1 786)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités de financement		171 831
Activités d'investissement		
Acquisition du portefeuille	4	(183 288)
Solde de trésorerie transféré à l'acquisition du portefeuille	4	2 100
Entrées d'immobilisations afférentes aux immeubles de placement		(4 421)
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		(185 609)
Variation de la trésorerie au cours de la période		1 538
Trésorerie à l'ouverture de la période		—
Trésorerie à la clôture de la période		1 538 \$

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 clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018

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 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. Comme aucun résultat d'exploitation n'a été communiqué pour la période allant du 24 avril 2018 au 30 juin 2018, la FPI n'a présenté aucun état du résultat net et du résultat global ni aucun tableau des flux de trésorerie distincts à l'égard de cette période.

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 »), composés d'un total de 4 279 appartements situés dans les centres urbains en Ontario et en Alberta. Le portefeuille est détenu par l'entremise de Minto Apartment Limited Partnership (la « société en commandite ») qui est consolidée par la FPI. Le 3 juillet 2018, la FPI a réalisé son premier appel public à l'épargne (le « PAPE ») visant l'émission de parts de fiducie (les « parts ») et réuni un produit brut de 200 013 \$ au moyen de l'émission de 13 794 000 parts au prix de 14,50 \$ par part.

Le 10 juillet 2018, aux termes de l'option de surallocation attribuée aux preneurs fermes dans le cadre du PAPE, la FPI a émis 2 069 100 parts supplémentaires au prix de 14,50 \$ par part, pour un produit de 30 002 \$. Le produit de l'option de surallocation a servi au rachat de 2 069 100 parts de SEC de catégorie B détenues par Minto Properties Inc. (« MPI »). À la clôture de l'option de surallocation, on comptait 15 863 100 parts émises et en circulation.

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).

2. Mode de préparation

a) Mode de présentation et d'évaluation

Les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités ont été établis au coût historique, sauf en ce qui concerne les immeubles de placement, les parts de SEC de catégorie B et les régimes de parts différés lesquels ont été évalués à la juste valeur. Ces états financiers sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la FPI.

b) Déclaration de conformité

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités de la FPI ont été établis conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »), dont la Norme comptable internationale (« IAS ») 34, *Information financière intermédiaire*, publiées par l'International Accounting Standards Board (« l'IASB ») et selon les méthodes comptables décrites dans les présentes.

Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités ont été approuvés par le conseil des fiduciaires de la FPI et leur publication a été autorisée le 12 novembre 2018.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au

30 septembre 2018

Non audité

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

3. Principales méthodes comptables

c) Méthode de consolidation

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités 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 correspondant à la date la FPI 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.

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 en résultat net. Le goodwill est 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 est comptabilisé à titre d'actif. Un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses est aussitôt comptabilisé à l'état consolidé 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 ont été 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 le résultat net.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au

30 septembre 2018

Non audité

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

e) 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 un immeuble construit ou aménagé en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement. Les dépenses d'investissement ultérieures sont ajoutées à la valeur comptable de l'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, lesquels 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 portés en résultat net dans l'exercice au cours duquel ils surviennent. Au moment de 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 en résultat net dans la période au cours de laquelle la sortie a lieu.

La juste valeur des immeubles résidentiels s'obtient 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, après déduction du total des dépenses d'investissement futures. Les taux de capitalisation reflètent les caractéristiques de chacun des immeubles, leur emplacement et le marché sur lequel ils sont présents. La juste valeur est déterminée au moyen d'évaluations internes et 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 d'évaluations internes et externes.

f) 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 et iii) la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Les actifs financiers classés au coût amorti sont évalués selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les actifs financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur, les profits et les pertes étant constatés dans l'état consolidé résumé du résultat net. Les actifs financiers classés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global 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 par le biais du résultat net.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018

Non audité

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

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 juste valeur par le biais du résultat net. Les passifs financiers classés au coût amorti sont évalués selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les passifs financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur, les variations de la juste valeur attribuables à des changements du risque de crédit lié au passif étant présentées dans les autres éléments du résultat global, et le restant du montant de la variation de la juste valeur étant présenté dans l'état consolidé résumé du résultat net.

La FPI a classé ses instruments financiers comme suit.

Compte	Évaluation
Liquidités soumises à des restrictions	Coût amorti
Créances résidents et autres débiteurs	Coût amorti
Trésorerie	Coût amorti
Emprunts hypothécaires	Coût amorti
Facilité de crédit	Coût amorti
Parts de SEC de catégorie B	Juste valeur par le biais du résultat net
Parts de SEC de catégorie C	Coût amorti
Billet non garanti	Coût amorti
Montants à payer à des parties liées	Coût amorti
Dépôts de garantie des locataires	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 portée en résultat net.

Les coûts de transaction, autres que ceux liés aux instruments financiers classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net, sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés et 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 des 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 ont satisfait aux critères d'exemption de l'IAS 32 et sont donc classées dans les capitaux propres.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018

Non audité

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

Parts de SEC de catégorie B

Les parts de SEC de catégorie B ont une valeur économique équivalente aux parts, elles permettent de recevoir des distributions équivalentes aux distributions versées sur les parts et 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. Toutefois, 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 ont été évaluées à la juste valeur par le biais du résultat net. 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 modifications à l'évaluation sont comptabilisées à titre d'ajustement dans le résultat net. Les distributions sur les parts de SEC de catégorie B sont comptabilisées aux états consolidés résumés du résultat net et du résultat global dans les charges financières dans la période au cours de laquelle elles deviennent exigibles.

Parts de SEC de catégorie C

Les parts de SEC de catégorie C 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 ont été 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 principal restant des parts de SEC de catégorie C et les charges d'intérêts sont comptabilisées dans les états consolidés résumés du résultat net et du résultat global dans la période au cours de laquelle elles deviennent exigibles.

Dépréciation

La FPI a adopté la mesure de simplification pour calculer 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, les conditions économiques actuelles et prévues futures étant ajustées en vue d'estimer les pertes de crédit attendues. Les créances résidents et autres débiteurs sont initialement évalués à la juste valeur puis ultérieurement au coût amorti diminué d'une provision au titre de la dépréciation.

g) Évaluation de la juste valeur

La FPI évalue les instruments financiers, comme les parts de SEC de catégorie B, et 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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018

Non audité

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

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 meilleur intérêt économique.

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 intermédiaires consolidés résumés non audités 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 :

- a) Niveau 1 – cours (non ajustés), sur des marchés actifs, pour des actifs ou des passifs identiques.
- b) 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.
- c) 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 intermédiaires consolidés résumés non audités 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.

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 du fait que le taux variable dont elle est assortie se rapproche de sa juste valeur.

La FPI estime la juste valeur de ses emprunts hypothécaires, des parts de SEC de catégorie C et du billet non garanti en fonction des taux qui auraient été obtenus pour des titres de créances 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.

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

h) Liquidités soumises à des restrictions

Les liquidités soumises à des restrictions comprennent les dépôts de garantie des locataires détenus dans les comptes en fiducie.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018

Non audité

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

i) Trésorerie

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

j) 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 assujéti à l'impôt.

k) 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.

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 de l'évaluation du 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.

l) Charges

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018

Non audité

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

m) 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 et des frais de financement, les distributions sur les parts de SEC de catégories B et C ainsi que l'ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B. Les charges financières liées aux passifs financiers présentés au coût amorti sont comptabilisées en résultat net selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

n) Rémunération fondée sur des parts

La FPI maintient un régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres Omnibus (le « régime ») à l'intention de ses fiduciaires, de son personnel et de ses conseillers 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 à l'acquisition. 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 équivalente 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 cours des parts à la date d'attribution. 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 en résultat net comme un ajustement de la juste valeur.

o) 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 intermédiaires consolidés résumés non audités sont décrits ci-après.

i) Acquisitions d'immeubles de placement

La FPI évalue 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*, (l'« IFRS 3 »). 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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018

Non audité

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

p) 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 :

i) 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 des hypothèses pour déterminer la valeur des immeubles selon le modèle de la juste valeur.

q) 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 aux présents états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités.

i) IFRS 16, *Contrats de location* (« IFRS 16 »)

Cette norme instaure un modèle unique de comptabilisation par le preneur et oblige ce dernier à comptabiliser les actifs et les passifs liés à tous les contrats de location d'une durée de plus de 12 mois, à moins que la valeur de l'actif sous-jacent soit faible. Le preneur est tenu de comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation représentant son droit d'utilisation des actifs sous-jacents et une obligation locative qui représente son obligation d'effectuer des paiements locatifs. Cette norme reprend en substance les exigences de comptabilisation pour le bailleur qui sont énoncées dans l'IAS 17, *Contrats de location*, tout en exigeant de ce dernier qu'il présente des informations plus exhaustives. D'autres parties du modèle de comptabilisation des contrats de location ont également été touchées, comme c'est le cas pour la définition d'un contrat de location. Des dispositions transitoires ont été prévues.

La FPI examine la norme pour déterminer l'incidence potentielle de l'adoption, le cas échéant. Elle a l'intention d'adopter l'IFRS 16 dans ses états financiers consolidés ouverts le 1^{er} janvier 2019, lors de son entrée en vigueur, selon une application rétrospective modifiée en comptabilisant l'effet cumulatif de l'application initiale de l'IFRS 16 comme un ajustement des capitaux propres d'ouverture à la date de l'application initiale.

ii) IAS 19, *Avantages du personnel* (« IAS 19 »)

En cas de modification, de réduction ou de liquidation d'un régime, il est désormais obligatoire de déterminer le coût des services rendus et les intérêts nets au cours de la période suivant la réévaluation au moyen des hypothèses utilisées pour la réévaluation. Par ailleurs, les modifications ont été apportées pour préciser l'effet de la modification, de la réduction ou de la liquidation d'un régime sur les exigences relatives au plafond de l'actif.

La FPI examine la norme pour déterminer l'incidence potentielle, le cas échéant, de l'adoption avant la date d'entrée en vigueur du 1^{er} janvier 2019.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018

Non audité

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

Il n'y a aucune autre modification aux normes ou interprétations comptables en vertu des IFRS, qui ne sont pas encore entrées en vigueur, qui pourrait avoir une incidence significative sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités de la FPI.

4. Regroupement d'entreprises

Le 2 juillet 2018, la FPI a réalisé l'acquisition indirecte du portefeuille auprès de MPI. L'acquisition du portefeuille a été comptabilisée comme un regroupement d'entreprises selon la méthode de l'acquisition et la répartition provisoire à la juste valeur des actifs nets identifiables acquis se ventile comme suit :

	2 juillet 2018
Immeubles de placement	1 123 000 \$
Trésorerie	2 100
Charges payées d'avance et autres actifs	4 677
Débiteurs	87
Emprunts garantis repris, compte tenu d'un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 2 742 \$	(239 754)
Créditeurs et charges à payer	(1 067)
Dépôts de garantie des locataires	(5 234)
Montants à payer à des parties liées	(1 049)
	882 760
Excédent de la juste valeur des actifs nets acquis sur la contrepartie versée	(79 163)
Total de la contrepartie de l'acquisition	803 597 \$
<i>Contrepartie de la FPI</i>	
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) \$

La comptabilisation initiale du regroupement d'entreprises est provisoire et pourrait faire l'objet d'ajustements advenant que de nouvelles informations complémentaires venaient à avoir une incidence sur les faits et circonstances existant à la date d'acquisition.

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018

Non audité

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

5. Immeubles de placements

	30 septembre 2018
Solde à l'ouverture de la période	– \$
Entrées	
Acquisition du portefeuille	1 123 000
Dépenses d'investissement	7 454
Autres	41
Solde à la clôture de la période	1 130 495 \$

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

	30 septembre 2018
Immeubles résidentiels	1 113 295 \$
Immeubles commerciaux	17 200
	1 130 495 \$

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 externes ou internes. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018, 100 % de la valeur du portefeuille d'immeubles de placement de la FPI ont fait l'objet d'évaluations internes.

La juste valeur des immeubles de placement de la FPI est calculée une fois l'an par des évaluateurs indépendants agréés qui possèdent les compétences professionnelles pertinentes ainsi qu'une expérience récente par rapport à l'emplacement et à la catégorie à laquelle appartient l'immeuble respectif. À titre provisoire, la direction passe en revue ses évaluations des immeubles de placement entre les dates d'évaluation externe pour évaluer la validité des hypothèses sous-jacentes, comme les augmentations de loyers, les flux de trésorerie, les taux de capitalisation et d'actualisation. Ces hypothèses sont comparées aux renseignements sur le marché obtenus auprès de firmes d'expertise indépendantes. Les valeurs comptables des immeubles de placement de la FPI sont ajustées lorsque des augmentations ou des diminutions le justifient.

Le tableau ci-dessous présente un sommaire des principales données d'entrée non observables.

	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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au

30 septembre 2018

Non audité

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

Dans le tableau suivant, on y présente un sommaire des principaux paramètres d'évaluation des immeubles résidentiels de la FPI.

	30 septembre 2018		
	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée
Taux de capitalisation	3,59 %	5,00 %	4,24 %

Dans le tableau suivant, on y présente un sommaire des principaux paramètres d'évaluation des immeubles commerciaux de la FPI.

	30 septembre 2018		
	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée
Taux d'actualisation	5,75 %	6,75 %	6,07 %
Taux de capitalisation final	5,25 %	6,25 %	5,57 %
Nombre d'années au titre de l'actualisation			10,00

Le sommaire ci-dessous présente la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement aux variations des taux de capitalisation et d'actualisation au 30 septembre 2018 :

	Taux de capitalisation seulement		Taux d'actualisation et de capitalisation	
Sensibilité des taux	Juste valeur des immeubles résidentiels	Variation de la juste valeur	Juste valeur des immeubles commerciaux	Variation de la juste valeur
+ 75 points de base	932 166 \$	(181 129) \$	14 500 \$	(2 700) \$
+ 50 points de base	982 586	(130 709)	15 300	(1 900)
+ 25 points de base	1 038 617	(74 678)	16 200	(1 000)
Taux de base	1 113 295	—	17 200	—
- 25 points de base	1 171 730	58 435	18 300	1 100
- 50 points de base	1 251 624	138 329	19 500	2 300
- 75 points de base	1 342 955	229 660	20 800	3 600

6. Charges payées d'avance et autres actifs

	30 septembre 2018
Partie courante	
Charges payées d'avance	3 208 \$
Liquidités soumises à des restrictions	158
Dépôts	69
	3 435 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au

30 septembre 2018

Non audité

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

7. Créances résidents et autres débiteurs

	30 septembre 2018
Partie courante	
Créances résidents	265 \$
Autres débiteurs	386
Moins : Provision pour pertes sur créances	(68)
	583 \$

Il n'y a aucune concentration importante du risque de crédit associé aux créances clients puisque la FPI a un nombre important de locataires.

8. Emprunts garantis

	30 septembre 2018
Emprunts hypothécaires ¹⁾	235 945 \$
Ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché non amorti	2 645
Total des emprunts hypothécaires	238 590
Facilité de crédit ²⁾	23 103
	261 693 \$
Partie courante	4 829
Partie non courante	256 864
	261 693 \$

¹⁾ Les emprunts hypothécaires garantis par des immeubles de placement sont assortis d'un taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de 3,19 % et viennent à échéance à diverses dates entre 2022 et 2030.

²⁾ La FPI a contracté une facilité de crédit engagée de 150 000 \$ garantie par plusieurs immeubles de placement qui vient à échéance le 3 juillet 2021 et servira à financer les exigences en matière de fonds de roulement ainsi que les besoins généraux de la fiducie. Au 30 septembre 2018, une tranche de 126 897 \$ de cette facilité était disponible conformément aux conditions de la facilité alors qu'un montant de 23 103 \$ 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 %. Au 30 septembre 2018, le taux d'intérêt variable était de 3,67 %.

Les montants à payer au titre des emprunts garantis, exclusion faite des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché, s'établissaient comme suit au 30 septembre 2018 :

2018	1 179 \$
2019	4 798
2020	4 953
2021	28 216
2022 et par la suite	219 902

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018

Non audité

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

L'activité relative aux emprunts garantis pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018 est la suivante :

	Emprunts hypothécaires	Prime non amortie liée à l'évaluation à la valeur de marché	Facilité de crédit	Total
Solde à l'ouverture de la période	– \$	– \$	– \$	– \$
Flux de trésorerie				
Financement	–	–	28 561	28 561
Remboursements	(1 067)	–	(5 458)	(6 525)
	(1 067)	–	23 103	22 036
Variation hors trésorerie				
Emprunts repris dans le cadre du regroupement d'entreprises	237 012	2 742	–	239 754
Amortissement du montant des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché de la dette	–	(97)	–	(97)
	237 012	2 645	–	239 657
Solde à la clôture de la période	235 945 \$	2 645 \$	23 103 \$	261 693 \$

Au 30 septembre 2018, 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 septembre 2018, les taux actuels du marché, majorés des écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 3,09 % à 3,94 % et la juste valeur des emprunts hypothécaires, établie au niveau 2 selon la hiérarchie des justes valeurs, était de 234 831 \$. La valeur de la facilité de crédit se rapproche de sa juste valeur établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs.

9. Parts de SEC de catégorie B

Le 3 juillet 2018, 22 928 510 parts de SEC de catégorie B étaient émises et en circulation et leur juste valeur s'établissait à 332 463 \$. Le 10 juillet 2018, aux termes de l'option de surallocation accordée aux preneurs fermes en lien avec le PAPE, la FPI a émis 2 069 100 parts de plus, pour un produit net de 28 277 \$ qui a servi à racheter 2 069 100 parts de SEC de catégorie B.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018

Non audité

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

Le tableau ci-dessous présente la variation du montant afférent aux parts de SEC de catégorie B et le principal restant afférent à celles-ci pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018.

	Parts	\$
Parts de SEC de catégorie B à l'ouverture de la période	–	– \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Parts de SEC de catégorie B rachetées	(2 069 100)	(28 277)
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Parts de SEC de catégorie B émises	22 928 510	332 463
Ajustements de la juste valeur	–	51 884
	22 928 510	384 347
Parts de SEC de catégorie B à la clôture de la période	20 859 410	356 070 \$

Des distributions de 2 092 \$ aux porteurs de parts de SEC de catégorie B ont été déclarées au cours de la période close le 30 septembre 2018.

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

10. Parts de SEC de catégorie C

Le tableau ci-dessous présente la variation du montant afférent aux parts de SEC de catégorie C et le principal restant afférent à celles-ci pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018.

	Parts	\$
Parts de SEC de catégorie C à l'ouverture de la période	–	– \$
<i>Variations en trésorerie</i>		
Distributions affectées au remboursement du principal	–	(1 097)
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Parts de SEC de catégorie C émises	22 978 700	230 050
	–	228 953
Ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché non amorti	–	3 437
Parts de SEC de catégorie C à la clôture de la période	22 978 700	232 390 \$
Partie courante		5 461
Partie non courante		226 929
		232 390 \$

La FPI a versé des distributions de 1 808 \$ aux porteurs de parts de SEC de catégorie C qui ont été prises en compte en tant que charges financières au cours de la période close le 30 septembre 2018.

Les emprunts hypothécaires sur les immeubles de placements auxquels les distributions relatives aux parts de SEC de catégorie C se rapportent portent intérêt à un taux contractuel moyen pondéré de 3,16 % et ils viennent à échéance à diverses dates entre 2023 et 2030.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018

Non audité

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

Au 30 septembre 2018, les distributions sur les parts de SEC de catégorie C, exclusion faite des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché, sont exigibles comme suit :

2018	1 233 \$
2019	5 019
2020	5 178
2021	5 341
2022 et par la suite	212 182

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 septembre 2018, les taux actuels du marché, majorés des écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 3,13 % à 3,32 % et la juste valeur des parts de SEC de catégorie C, établie au niveau 2 selon la hiérarchie des justes valeurs, était de 228 234 \$.

11. Transactions entre parties liées

Dans le cours normal des activités, la FPI conclut diverses transactions entre parties liées. Selon la politique de la FPI, toutes les transactions doivent être effectuées et tous les soldes doivent être réglés avec les parties liées selon les conditions du marché.

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 convention 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 première année de la durée de la convention.

Au 30 septembre 2018, les montants à payer à des parties liées comprenaient une somme de 141 \$ engagée par la FPI au titre des services rendus dans le cadre de cette convention. 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 des actifs de la FPI.

b) Billets non garantis

À la clôture du PAPE, la FPI a émis un billet 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 seront exigibles mensuellement à terme échu. Le billet non garanti viendra à échéance le 1^{er} juillet 2019, date à laquelle la FPI aura l'option de refinancer le billet. Au 30 septembre 2018, la juste valeur du billet non garanti, établie au niveau 2 selon la hiérarchie des justes valeurs, se chiffrait à 25 698 \$.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018

Non audité

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

Les variations du billet non garanti pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018 se présentent comme suit :

	\$
Billet non garanti à l'ouverture de la période	– \$
<i>Flux de trésorerie</i>	
Remboursement	(51)
<i>Variations hors trésorerie</i>	
Émission	25 692
	25 641
Ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis	66
Billet non garanti à la clôture de la période	25 707

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

c) Montants à payer à des parties liées

Les montants à payer à des parties liées comprennent des sommes de 713 \$ et de 595 \$ afférentes à des distributions payables à MPI sur des parts de SEC de catégorie B et des parts de SEC de catégorie C, respectivement. De plus, les montants à payer à MPI tiennent compte d'une somme de 820 \$ aux fins du remboursement des coûts de transaction, d'une somme de 471 \$ au titre du fonds de roulement avant l'acquisition du portefeuille et d'une somme de 141 \$ afférente à la CSA.

Sont comprises dans les montants à payer à des parties liées des sommes ne portant pas intérêt, non garanties et exigibles sur demande.

d) Produits et charges

- Les produits locatifs englobent des produits de 112 \$ provenant de MPI au titre du loyer payé pour des locaux à bureaux, des appartements meublés et du stationnement dans certains immeubles de la FPI.
- La charge de rémunération comprend un montant de 160 \$ versé aux membres clés de la direction.
- Les distributions sur les parts de SEC des catégories B et C respectivement de 2 092 \$ et de 1 808 \$ payées ou payables à MPI ont été portées dans les charges financières.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018

Non audité

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

12. Crédoeurs et charges à payer

	30 septembre 2018
Partie courante	
Créditeurs	4 169 \$
Charges à payer	3 926
Distributions à verser	542
	8 637 \$

13. Parts

Le tableau ci-dessous présente la variation du nombre de parts et le principal restant afférent à celles-ci pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018.

	Nombre de parts	\$
Autorisé	Illimité	
Parts émises et en circulation		
À la date de constitution le 24 avril 2018	2	– \$
À la clôture du PAPE le 3 juillet 2018	13 794 000	200 013
Parts rachetées le 3 juillet 2018	(2)	–
Option de surallocation le 10 juillet 2018	2 069 100	30 002
	15 863 100	230 015
Moins : Frais d'émission	–	(17 937)
Parts à la clôture de la période	15 863 100	212 078 \$

Des distributions de 1 591 \$ aux porteurs de parts ont été déclarées au cours de la période close le 30 septembre 2018.

14. Information sectorielle

La FPI détient, gère et exploite des immeubles locatifs multirésidentiels au Canada, dont deux 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 clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au

30 septembre 2018

Non audité

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

15. Produits tirés des immeubles de placement

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

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au	30 septembre 2018
Produits locatifs	17 108 \$
Produits tirés de la prestation de services	3 990
	21 098 \$

La note 3 présente les principales sources de produits de la FPI ainsi que la nature et les effets de l'application initiale de l'IFRS 15 sur ses états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités.

16. Charges financières

Les charges financières comprennent ce qui suit :

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au	30 septembre 2018
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires	1 894 \$
Charges d'intérêts sur la facilité de crédit	409
Charges d'intérêts sur les titres d'emprunt non garantis	136
Amortissement des frais de financement	41
Amortissement de l'ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché	(241)
Charges d'intérêts et autres frais de financement	2 239
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	2 092
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C	1 808
Charges financières liées aux activités d'exploitation	6 139 \$
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	51 884
Charges financières	58 023 \$

17. 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 non audités de la FPI.

La FPI s'est engagée à acquérir auprès de MPI 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 il est exigible une fois la construction terminée et l'immeuble de placement stabilisé. Le prix d'achat maximal est d'environ 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. Le solde du montant du prêt non annulé s'élève à 18 360 \$ en date 30 septembre 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 clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018

Non audité

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

La FPI a conclu une convention de garantie de taux relativement à un nouveau financement associé à deux de ses immeubles de Toronto. Le financement d'un montant de 49 831 \$ porte intérêt à 3,25 % et vient à échéance en novembre 2022. La FPI prévoit conclure le financement le 22 novembre 2018 et le produit sera affecté au remboursement d'emprunts hypothécaires existants grevant les immeubles ainsi que le billet non garanti dû à MPI.

18. 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 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 montant en capital sous-jacent.

Au 30 septembre 2018, la FPI disposait d'une facilité de crédit à taux variable de 23 103 \$. Une variation de 1 % des taux d'intérêt en vigueur aurait fait varier les charges d'intérêts annualisées de 231 \$.

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 voire inexistantes. Par conséquent, la FPI n'est exposée à aucun risque de change important.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018

Non audité

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

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 cours en vigueur des parts de la FPI aurait entraîné une variation de 3 561 \$ 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 risques estimés en matière de recouvrement.

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, d'Edmonton et de Calgary. La nature de ces activités de location 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.

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 septembre 2018
Engagée	150 000 \$
Disponible	126 897
Utilisée	23 103

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018

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 :

	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Emprunts hypothécaires	1 179 \$	4 798 \$	4 953 \$	5 113 \$	219 902 \$	235 945 \$
Facilité de crédit	—	—	—	23 103	—	23 103
	1 179	4 798	4 953	28 216	219 902	259 048
Billet non garanti	81	25 560	—	—	—	25 641
Parts de SEC de catégorie C	1 233	5 019	5 178	5 341	212 182	228 953
Intérêts	2 869	8 611	7 627	6 822	19 392	45 321
Dépôts de garantie des locataires remboursables	5 154	—	—	—	—	5 154
Montants à payer à des parties liées	2 740	—	—	—	—	2 740
Créditeurs et charges à payer	8 637	—	—	—	—	8 637
	21 893 \$	43 988 \$	17 758 \$	40 379 \$	451 476 \$	575 494 \$

Les flux de trésorerie contractuels n'incluent pas des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis.

19. Gestion du risque lié au capital

Le capital de la FPI correspond aux emprunts hypothécaires, à une facilité de crédit, aux parts de SEC de catégories B et C, à un billet non garanti 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 à procurer 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 et/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 clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018

Non audité

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

Le capital de la FPI au 30 septembre 2018 comprend les éléments qui sont présentés dans le tableau suivant :

	30 septembre 2018
Passifs (montants en principal impayés)	
Emprunts hypothécaires	235 945 \$
Facilité de crédit	23 103
Parts de SEC de catégorie B	356 070
Parts de SEC de catégorie C	228 953
Billet non garanti	25 641
	869 712
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	243 660
	1 113 372 \$

20. Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

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

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au	30 septembre 2018
Charges payées d'avance et autres actifs	1 242 \$
Créances résidents et autres débiteurs	(496)
Montants à payer à des parties liées	2 117
Dépôts de garantie des locataires	(60)
Créditeurs et charges à payer	466
	3 269 \$

21. Rémunération fondée sur des parts différées

En lien avec le PAPE, le conseil des fiduciaires a adopté le régime en vertu duquel il peut, à son gré et à l'occasion, attribuer aux fiduciaires, aux employés et aux conseillers des parts incessibles, des parts de rendement, des parts différées ou d'autres attributions. Ce régime procure aux participants admissibles des possibilités de rémunération qui favoriseront la propriété de parts, augmenteront la capacité de la FPI à attirer, à retenir et à motiver les membres de la haute direction et les autres membres clés de la direction, et inciteront ces derniers à stimuler la croissance à long terme et la valeur des titres de capitaux propres de la FPI en concordance avec les intérêts des porteurs de parts.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018

Non audité

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

Dirigeants

À la clôture du PAPE, la FPI a attribué des parts différées à ses membres de la direction en vertu du régime. Les parts différées attribuées à la clôture seront acquises lors des deuxième, troisième et quatrième anniversaires de la date de l'octroi, et leur prix sera réglé par l'émission d'un nombre de nouvelles parts équivalent au nombre de parts différées créditées, y compris les distributions versées par la FPI sur les parts qui se sont accumulées sous forme de parts différées ou, si le participant a fait ce choix et sous réserve de l'approbation du conseil des fiduciaires, par le versement d'une somme en trésorerie payable lorsque l'emploi du participant auprès de la FPI prendra fin. Un sommaire des parts différées émises et la valeur de la charge de rémunération fondée sur des parts différées au 30 septembre 2018 et pour la période close à cette date est présenté comme suit :

	Parts	\$
Parts différées émises au cours de la période	48 462	47 \$

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) sous forme de parts différées. La FPI, sur recommandation du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature, a déterminé qu'elle majorera, jusqu'à hauteur de 50 %, la valeur totale de la rémunération que le fiduciaire choisit de recevoir sous cette forme. Les parts différées octroyées à un participant ayant décidé de recevoir des parts différées plutôt qu'une rémunération en trésorerie seront acquises dès leur octroi. En règle générale, les parts différées octroyées par la FPI en majoration du montant à recevoir seront acquises immédiatement. Le conseil des fiduciaires a le pouvoir de décider, à l'égard de chaque participant, à quel moment les parts différées attribuées par la FPI seront acquises.

	Parts	\$
Parts différées émises et pour lesquelles les droits ont été acquis au 30 septembre 2018 et pour la période close à cette date	13 327	206 \$

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 le rendement financier du portefeuille 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 annuels pour les exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015 présentés dans le prospectus du PAPE.

Au 31 décembre 2017, le portefeuille regroupait 22 immeubles locatifs multirésidentiels comprenant 4 279 appartements, situés à Toronto, à Ottawa, à Calgary et à Edmonton, dont deux immeubles commerciaux et résidentiels 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 clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018

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 éliminés au moment du regroupement.

	31 décembre 2017
Immeubles de placement	1 077 262 \$

	Trimestre clos le 30 septembre 2017
Produits tirés des immeubles de placement	20 378 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles ¹⁾	4 738
Autres charges d'exploitation	3 980
Charges générales et administratives	1 020

¹⁾ Le montant au 30 septembre 2017 a été ajusté pour exclure un recouvrement d'assurance de 2 082 \$ afférent à un immeuble.