



Rapport de gestion

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

Table des matières

Rubrique I – Aperçu	2
Aperçu de l'entreprise	2
Acquisition	2
Stratégie et objectifs d'affaires	4
Déclaration de fiducie	4
Mode de présentation	5
Énoncés prospectifs	6
Utilisation d'estimations	6
Mesures non conformes aux IFRS	6
Faits saillants financiers et opérationnels du troisième trimestre	8
Perspectives	10
Rubrique II – Faits saillants financiers et rendement	10
Principales données financières	10
Indicateurs clés de performance	11
Survol de la performance financière	13
Rubrique III – Évaluation de la situation financière	17
Immeubles de placement	17
Emprunts garantis	18
Parts de SEC de catégorie B	18
Parts de SEC de catégorie C	19
Parts	19
Distributions	19
Rubrique IV – Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels	20
Situation de trésorerie et sources de financement	20
Flux de trésorerie	22
Rapprochement des mesures non conformes aux IFRS	23
Rubrique V – Estimations et méthodes comptables, contrôles et procédures et analyse des risques	25
Jugements critiques lors de l'application de méthodes comptables	25
Estimations et hypothèses comptables critiques	25
Gestion des risques	25
Transactions entre parties liées	27
Éventualités et engagements	28
Modifications futures de normes comptables	28
Contrôles en matière de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière	29
Rubrique VI – Informations complémentaires	30
Résultats d'exploitation trimestriels – Trimestres clos les 30 septembre 2018 et 2017	30
Immeubles de placement	33

Rubrique I – Aperçu



Aperçu de l'entreprise

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

La FPI a commencé à exercer ses activités le 2 juillet 2018 alors qu'elle a acquis indirectement un portefeuille de 22 immeubles locatifs multirésidentiels (le « portefeuille »), 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).

Acquisition

Le 2 juillet 2018, la FPI a mené à bien l'acquisition de la société en commandite en acquérant tous ses actifs et en reprenant tous ses passifs, pour une contrepartie totale de 803 597 \$. L'incidence de cette acquisition sur les résultats d'exploitation et les indicateurs clés de performance de la FPI est analysée dans le présent rapport de gestion.

Description sommaire de l'entreprise acquise

Le 2 juillet 2018, la société en commandite était propriétaire et gestionnaire d'un portefeuille de 22 immeubles multirésidentiels productifs de revenu comprenant un total de 4 279 appartements situés à Toronto, à Ottawa, à Calgary et à Edmonton, dont deux immeubles commerciaux et résidentiels à usage mixte.

Sources de financement de l'acquisition

La contrepartie a été financée comme suit :

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

Les entrées et les sorties de trésorerie qui ont suivi la conclusion du PAPE de la FPI le 3 juillet 2018 s'établissent comme suit :

Entrées de trésorerie	
Produit tiré du PAPE	200 013 \$
Produit tiré de la facilité de crédit renouvelable	28 458
	228 471 \$
Sorties de trésorerie	
Frais d'émission des parts	16 200 \$
Charges financières	525
Remboursement du billet non garanti	28 458
Remboursement du billet relatif à l'acquisition	183 288
	228 471 \$

Répartition du prix d'acquisition

La répartition provisoire du prix d'acquisition était fondée sur l'estimation que faisait la direction de la juste valeur. La valeur réelle attribuée aux actifs nets identifiables pourrait varier lorsque le prix d'acquisition définitif sera déterminé. L'acquisition du portefeuille a été comptabilisée comme un regroupement d'entreprises, selon la méthode de l'acquisition, et la juste valeur attribuée de manière provisoire aux actifs nets identifiables acquis s'établit 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, y compris 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 payée	(79 163)
Total de la contrepartie de l'acquisition	803 597 \$

La FPI a un an pour établir définitivement la juste valeur des actifs acquis et des passifs repris. Elle ne s'attend toutefois pas à des variations importantes par rapport aux montants indiqués ci-dessus.

Stratégie et objectifs d'affaires

Les objectifs de la FPI sont les suivants :

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

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

Déclaration de fiducie

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

Lignes directrices en matière d'investissement

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

Politiques en matière d'exploitation

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

En date du 12 novembre 2018, la FPI respectait ses lignes directrices en matière d'investissement et politiques en matière d'exploitation.

Mode de présentation

Le rapport de gestion de la FPI qui suit doit être lu en parallèle avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités de la FPI et les notes afférentes pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018, lesquels 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 au prospectus relatif au PAPE de la FPI déposé le 22 juin 2018 (le « prospectus »).

Comme la FPI n'exerçait aucune activité avant le 2 juillet 2018, le rapport de gestion porte seulement sur la période allant du 2 juillet 2018 au 30 septembre 2018. L'analyse comprend une comparaison avec les prévisions financières de la FPI pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 présentées dans le prospectus (les « prévisions »). À moins d'indication contraire, tous les montants sont en milliers de dollars canadiens.

Le contenu du présent rapport de gestion a été approuvé par le conseil des fiduciaires de la FPI le 12 novembre 2018. À moins d'indication contraire, les informations fournies dans le présent rapport sont valables à cette date. Il est possible d'obtenir des renseignements supplémentaires au sujet de la FPI sur SEDAR au www.sedar.com et sur le site Web de la FPI au www.mintoapartments.com.

Énoncés prospectifs

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

Utilisation d'estimations

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

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

Mesures non conformes aux IFRS

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

En février 2018, l'Association des biens immobiliers du Canada (la « REALpac ») a publié un livre blanc portant sur les fonds provenant des activités d'exploitation et les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés conformément aux IFRS. Ce document a pour objet d'aider les émetteurs assujettis et les investisseurs à mieux comprendre ce que sont les FPAE et les FPAEA et de favoriser l'uniformisation des informations que doivent fournir ces émetteurs. La FPI a pris connaissance du livre blanc et a présenté l'information recommandée dans le présent rapport de gestion, à l'exception de ce qui suit.

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

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

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

La FPI calcule les FPAE et les FPAEA conformément aux définitions ayant cours à la REALpac, à l'exception de l'amortissement du montant des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché de la dette susmentionné. La FPI recourt aux FPAE et aux FPAEA en plus du REN pour présenter les résultats d'exploitation. La direction est d'avis que ce sont des mesures utiles pour évaluer plus facilement la performance du portefeuille par rapport à son groupe de référence de sociétés cotées en bourse. Les FPAE et les FPAEA ne sont pas représentatifs des fonds disponibles pour satisfaire aux exigences en matière de liquidités de la FPI.

Par ailleurs, le présent rapport de gestion contient plusieurs autres mesures utilisées dans le secteur immobilier qui peuvent être considérées comme des mesures financières non conformes aux IFRS :

- Le « ratio de distribution des FPAEA », qui s'entend du ratio du total des distributions sur les parts et sur les parts de SEC de catégorie B par rapport aux FPAEA.
- Le « ratio de la dette sur la valeur comptable brute », principale mesure de l'endettement de la FPI, qui s'entend du ratio de la dette par rapport au total des actifs. Le ratio de la dette sur la valeur comptable brute est calculé en divisant le total de la dette portant intérêt, qui se compose des emprunts hypothécaires, de la facilité de crédit, du billet non garanti et des parts de SEC de catégorie C, par la valeur comptable brute.
- Le « ratio de couverture du service de la dette », qui s'entend du ratio du REN par rapport au total du service de la dette, qui se compose de la charge d'intérêts comptabilisée au titre des charges financières et des remboursements de principal sur les emprunts hypothécaires, de la facilité de crédit, du billet non garanti et des distributions sur les parts de SEC de catégorie C.

Faits saillants financiers et opérationnels du troisième trimestre

Les principaux résultats d'exploitation de la FPI sont les suivants :

- les produits tirés des immeubles de placement se sont élevés à 21 098 \$, soit 3,4 % de plus que les prévisions;
- le REN s'est établi à 13 088 \$, soit 6,5 % de plus que les prévisions;
- la marge du REN s'est établie à 62,0 %, soit 180 points de base de plus que les prévisions;
- des distributions de 0,10028 \$ par part ont été déclarées.

Les résultats financiers solides de la FPI pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 sont attribuables à la vigueur du marché de la location et à la gestion des coûts.

La FPI a enregistré une forte croissance interne au cours du trimestre grâce aux activités de location robustes et aux stratégies de gestion des produits, facteurs soutenus par l'élan du marché des appartements meublés. À mesure que de nouveaux locataires viennent occuper les lieux, la FPI peut majorer les anciens loyers pour refléter les tarifs en vigueur sur le marché. Au cours du trimestre considéré, les nouveaux contrats de location ont généré une croissance des produits annualisés d'environ 442 \$. Le tableau suivant présente un sommaire des activités de location et des profits qui découleront des nouveaux contrats de location signés au cours de la période¹⁾.

Groupe géographique	Nouveaux contrats de location signés	Loyer mensuel moyen à l'échéance	Nouveau loyer mensuel moyen	Pourcentage des gains sur renouvellement	Gains sur renouvellement annualisés
Toronto	34	1 836 \$	2 051 \$	11,7 %	88 \$
Ottawa	288	1 372	1 462	6,6 %	309
Alberta	41	1 192	1 283	7,6 %	45
Total/moyenne	363	1 395 \$	1 497 \$	7,3 %	442 \$

¹⁾ Compte non tenu de 241 appartements meublés et de 56 appartements vacants.

La direction évalue continuellement les loyers en vigueur sur le marché et actualise le potentiel de gain sur bail intégré dans le portefeuille. Le contexte économique qui sous-tend la location résidentielle est favorable, surtout en Ontario. À l'heure actuelle, la direction évalue à environ 5 672 \$ sur une base annualisée le potentiel de gain sur bail intégré dans le portefeuille. Le tableau ci-dessous présente les loyers intégrés, ventilés selon les marchés. La capacité de la FPI à matérialiser cette croissance est tributaire du taux de roulement de son portefeuille. En fonction des loyers en vigueur au 30 septembre 2018¹⁾, le potentiel de gain sur bail s'établit comme suit :

Groupe géographique	Nombre total d'appartements	Loyer mensuel moyen actuel par appartement	Loyer du marché mensuel par appartement selon les estimations de la direction	Pourcentage des gains sur bail	Gains sur bail estimatifs annualisés
Toronto	678	1 662 \$	1 889 \$	13,7 %	1 846 \$
Ottawa	2 937	1 349	1 443	7,0 %	3 309 \$
Alberta	367	1 191	1 308	9,8 %	517 \$
Total/moyenne	3 982	1 388 \$	1 506 \$	8,5 %	5 672 \$

¹⁾ Compte non tenu de 241 appartements meublés et de 56 appartements vacants.

La stratégie de gestion d'actifs de la FPI cible les améliorations des appartements et des aires communes pour tirer parti de la demande qui existe sur le marché pour des produits repositionnés. Dans le cadre du plan de gestion d'actifs visant un immeuble en portefeuille, la direction rénovera différents appartements-témoins afin de jauger la demande des locataires à l'égard de différentes améliorations ou combinaisons d'améliorations. Lorsqu'une combinaison optimale d'améliorations sera définie, la direction mettra en œuvre un plan de repositionnement touchant l'ensemble des appartements dans cet immeuble. Le rythme auquel la FPI pourra mener à bien le repositionnement des appartements est tributaire du rythme des changements de locataires. À l'heure actuelle, la FPI a trois programmes de repositionnement en cours visant Minto one80five, Minto Yorkville et son portefeuille d'Edmonton. Le tableau suivant présente un sommaire des activités de repositionnement au cours du trimestre clos le 30 septembre 2018.

Immeuble	Nombre d'appartements repositionnés	Nombre d'appartements qui restent à repositionner
Minto one80five	49	–
Minto Yorkville	5	78
Portefeuille d'Edmonton	20	140

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2018, la direction a élaboré des plans de repositionnement pour deux autres immeubles situés à Ottawa, le Castle Hill et le Carlisle. Les travaux de repositionnement de ces immeubles devraient débuter au premier trimestre de 2019 et les appartements rénovés devraient être mis en location à compter d'avril 2019.



Minto 61 Yorkville, Toronto



Minto one80five, Ottawa



Appartement-témoin Carlisle, Ottawa

Sur le plan de l'exploitation, la FPI s'est préparée en vue de l'adoption de la nouvelle loi sur le cannabis, la *Loi sur le cannabis* (projet de loi C-45), qui est entrée en vigueur au Canada le 17 octobre 2018. La FPI a étendu sa politique d'interdiction de fumer actuellement en vigueur dans l'ensemble de ses immeubles à l'interdiction de fumer du cannabis. La FPI a aussi modifié ses directives à l'intention des locataires afin d'interdire la culture du cannabis dans tous les immeubles qui lui appartiennent.

Perspectives

La direction s'attache à faire croître la FPI d'une manière stratégique et rigoureuse. La croissance devrait provenir des sources suivantes :

- les occasions de croissance interne, y compris la réalisation des gains sur bail sur les loyers existants intégrés;
- la création de valeur découlant du repositionnement des actifs existants au moyen d'investissements dans des améliorations des appartements et des aires communes dans le but de générer une augmentation des produits;
- la réalisation d'acquisitions stratégiques dans des centres urbains partout au Canada;
- la mise à profit de la relation de la FPI avec MPI pour générer de la croissance, que ce soit par l'aménagement d'immeubles construits spécialement aux fins de location sur des sites existants dont il est possible d'accroître la densité ou par l'accès au portefeuille d'actifs et d'occasions de MPI.

De plus, la direction continue de rechercher les occasions de bonifier les résultats d'exploitation en repérant les possibilités de gains d'efficience en matière d'exploitation.

Rubrique II – Faits saillants financiers et rendement



Principales données financières

Le tableau suivant présente les faits saillants relatifs aux principales données financières et d'exploitation de la FPI pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 :

	30 septembre 2018
Total des actifs	1 136 051 \$
Immeubles de placement	1 130 495
Passifs non courants	839 863
Emprunts hypothécaires	238 590
Facilité de crédit	23 103
Parts de SEC de catégorie C	232 390
Billet non garanti	25 707
Produits	21 098
Résultat d'exploitation net	13 088
Bénéfice net et résultat global	33 173

Indicateurs clés de performance

La FPI possède 22 immeubles locatifs multirésidentiels composés d'un total de 4 279 appartements, dont un petit nombre qui sont offerts en tant qu'appartements meublés.

Le tableau qui suit présente certaines données de la FPI pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 :

	30 septembre 2018
Données sur l'exploitation	
Nombre d'immeubles	22
Nombre total d'appartements	4 279
Loyer mensuel moyen par appartement, à l'exclusion des appartements meublés ou inoccupés	1 388 \$
Taux d'occupation	98,96 %
Données financières	
Produits	21 098 \$
Résultat d'exploitation net (REN)	13 088 \$
Marge du résultat d'exploitation net	62,0 %
Bénéfice net et résultat global	33 173 \$
FPAE	7 986 \$
FPAE par part	0,2171 \$
FPAEA	6 782 \$
FPAEA par part	0,1844 \$
Ratio de distribution des FPAEA	54,31 %
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute	45,75 %
Ratio de couverture du service de la dette	2,03 x
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance	6,01
Taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires	3,19 %
Distribution par part annualisée	0,41 \$
Rendement des distributions d'après le cours de clôture des parts	2,40 %
Cours des parts à la clôture	17,07 \$

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

Données sur l'exploitation

- i) Loyer mensuel moyen par appartement – représente les loyers tirés de tous les appartements non meublés occupés, divisés par le nombre d'appartements non meublés pouvant être loués.
- ii) Taux d'occupation – ratio du nombre d'appartements non meublés occupés par rapport au nombre total d'appartements non meublés du portefeuille pouvant être loués à la clôture de la période. Des appartements pouvant être loués sont exclus ceux qui ne sont pas disponibles en raison de projets de repositionnement ou d'importants projets de rénovation.

Données financières

- i) FPAE par part – correspondent aux FPAE divisés par la somme du nombre total de parts, de parts de SEC de catégorie B et de parts différées émises au 30 septembre 2018. Voir la rubrique I, « Mesures non conformes aux IFRS ».
- ii) FPAEA par part – correspondent aux FPAEA divisés par la somme du nombre total de parts, de parts de SEC de catégorie B et de parts différées émises au 30 septembre 2018. Voir la rubrique I, « Mesures non conformes aux IFRS ».
- iii) Ratio de distribution des FPAEA – correspond au total des distributions sur les parts et sur les parts de SEC de catégorie B par rapport aux FPAEA.
- iv) Ratio de la dette sur la valeur comptable brute – principale mesure de l'endettement de la FPI, qui s'entend de la dette par rapport au total des actifs. Le ratio de la dette sur la valeur comptable brute est calculé en divisant le total de la dette portant intérêt, qui se compose des emprunts hypothécaires, de la facilité de crédit, du billet non garanti et des parts de SEC de catégorie C, par la valeur comptable brute.
- v) Ratio de couverture du service de la dette – s'entend du REN par rapport au total du service de la dette, qui se compose de la charge d'intérêts comptabilisée au titre des charges financières et des remboursements de principal sur les emprunts hypothécaires, de la facilité de crédit, du billet non garanti et des distributions sur les parts de SEC de catégorie C.

Survol de la performance financière

Le tableau qui suit présente les principales données financières de la FPI pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 en comparaison avec les prévisions établies dans le prospectus. La FPI a été constituée le 24 avril 2018 et a commencé à exercer ses activités le 2 juillet 2018. La comparaison ne comprend pas de résultats pour la période allant du 24 avril 2018 au 1^{er} juillet 2018 étant donné que la FPI n'avait pas d'activités d'exploitation pendant cette période.

Trimestre clos le	Chiffres réels 30 septembre 2018	Prévisions 30 septembre 2018	Écart	Écart (%)
Produits tirés des immeubles de placement	21 098 \$	20 409 \$	689 \$	3,4 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles	4 004	4 082	78	1,9 %
Impôts fonciers	2 279	2 289	10	0,4 %
Services publics	1 727	1 748	21	1,2 %
Résultat d'exploitation net	13 088	12 290	798	6,5 %
Charges générales et administratives	1 055	1 100	45	4,1 %
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	51 884	–	(51 884)	(100,0) %
Charges financières liées aux activités d'exploitation	6 139	6 388	249	3,9 %
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	(79 163)	–	79 163	100,0 %
Bénéfice net et résultat global	33 173 \$	4 802 \$	28 371 \$	590,8 %

Résultat d'exploitation net

Le résultat d'exploitation net correspond aux produits tirés des immeubles de placement moins les charges d'exploitation liées aux immeubles. Le REN a dépassé les prévisions de 798 \$. La variation du REN est attribuable à l'effet combiné des produits plus élevés et des charges moindres, comme il est expliqué ci-dessous.

Produits tirés des immeubles de placement

Trimestre clos le	Chiffres réels 30 septembre 2018	Prévisions 30 septembre 2018	Écart	Écart (%)
Produits locatifs	20 377 \$	19 807 \$	570 \$	2,9 %
Autres produits tirés des immeubles	721	602	119	19,8 %
	21 098 \$	20 409 \$	689 \$	3,4 %

Les produits locatifs se composent des produits tirés de la location du portefeuille d'immeubles de placement de la FPI, y compris les loyers tirés des contrats de location résidentiels et commerciaux, les loyers tirés des appartements meublés ainsi que de la location d'espaces de stationnement et de rangement. Les autres produits tirés des immeubles comprennent différentes sources de produits, dont les services de buanderie, les frais de services publics et les autres frais perçus auprès des locataires.

Les produits locatifs plus élevés que les prévisions sont principalement attribuables au taux d'occupation plus élevé que prévu pour l'ensemble du portefeuille. Les loyers plus élevés associés aux nouveaux contrats de location, les produits tirés des appartements meublés et les produits accessoires ont aussi contribué à l'écart favorable au titre des produits locatifs.

La FPI a réussi à augmenter les produits qu'elle tire du recouvrement des coûts des services publics grâce à son programme de compteurs divisionnaires. Un montant plus élevé que prévu a ainsi été recouvré auprès des locataires, ce qui a contribué à l'écart favorable au titre des produits locatifs.

Le tableau qui suit présente les mesures de la performance sur le plan de la location pour les périodes indiquées :

	Chiffres réels	Prévisions
Au	30 septembre	30 septembre
	2018	2018
Nombre d'appartements	4 279	4 279
Loyer moyen par appartement	1 388 \$	1 382 \$
Taux d'occupation	98,96 %	96,70 %

Le loyer par appartement de 1 388 \$ a été supérieur de 6 \$ par appartement aux prévisions, en raison surtout des gains sur bail réalisés par suite des changements de locataires sur tous les marchés, où les nouveaux loyers mensuels moyens ont été supérieurs aux prévisions. Le taux d'occupation de 98,96 % a aussi dépassé les prévisions de 226 points de base en raison de la conjoncture de marché très favorable en Ontario.

Charges d'exploitation liées aux immeubles

	Chiffres réels	Prévisions		
Trimestre clos le	30 septembre	30 septembre	Écart	Écart (%)
	2018	2018		
Charges d'exploitation liées aux immeubles	4 004 \$	4 082 \$	78 \$	1,9 %

Les charges d'exploitation liées aux immeubles comportent des coûts directs associés à l'exploitation des immeubles et à la prestation de services aux locataires. Les charges d'exploitation liées aux immeubles englobent les frais de réparation et d'entretien, les assurances, les salaires des membres du personnel affectés aux immeubles, les coûts de nettoyage, les frais de location, les fournitures, l'enlèvement des déchets et les créances irrécouvrables. Les charges d'exploitation liées aux immeubles ont représenté 19,0 % des produits, tandis que la prévision était de 20,0 %. La FPI assure une gestion rigoureuse des coûts et un contrôle étroit des charges d'exploitation liées aux immeubles, ce qui s'est traduit par des charges inférieures de 78 \$ aux prévisions.

Impôts fonciers

	Chiffres réels	Prévisions		
Trimestre clos le	30 septembre	30 septembre	Écart	Écart (%)
	2018	2018		
Impôts fonciers	2 279 \$	2 289 \$	10 \$	0,4 %

Les impôts fonciers se sont établis à 2 279 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2018, ce qui est conforme aux prévisions. En Ontario, province où la FPI détient le plus grand nombre d'immeubles, les évaluations foncières sont réalisées tous les quatre ans par un organisme gouvernemental sans but lucratif indépendant. Les municipalités fixent les taux d'impôt foncier afin de respecter leurs prévisions budgétaires.

Services publics

Trimestre clos le	Chiffres réels 30 septembre 2018	Prévisions 30 septembre 2018	Écart	Écart (%)
Électricité	885 \$	894 \$	9 \$	1,0 %
Gaz naturel	118	133	15	11,3 %
Eau	724	721	(3)	(0,4) %
	1 727 \$	1 748 \$	21 \$	1,2 %

On entend par services publics l'électricité, le gaz naturel et l'eau fournis aux immeubles locatifs. Le coût des services publics peut varier grandement d'une période à l'autre. Le coût est tributaire des variations saisonnières de l'usage ainsi que des tarifs en vigueur et des prix des produits de base. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018, le coût global des services publics de 1 727 \$ a été conforme au coût prévu de 1 748 \$.

Charges générales et administratives

Trimestre clos le	Chiffres réels 30 septembre 2018	Prévisions 30 septembre 2018	Écart	Écart (%)
Charges générales et administratives	1 055 \$	1 100 \$	45 \$	4,1 %

Les charges générales et administratives comprennent les coûts associés à l'administration de la FPI, notamment les honoraires d'audit, les frais juridiques, les salaires et avantages de certains employés de la FPI, les honoraires des fiduciaires et les coûts liés aux services de soutien fournis aux termes de la convention de services de soutien administratif (la « CSA ») intervenue entre la FPI et MPI. Les charges générales et administratives de 1 055 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 ont été conformes aux prévisions.

Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B

Les parts de SEC de catégorie B sont détenues par MPI et ont une valeur économique équivalente aux parts, en ce qu'elles permettent de recevoir des distributions équivalentes aux distributions versées sur les parts et peuvent être échangées au gré du porteur contre des parts. Les parts de SEC de catégorie B sont évaluées à la juste valeur, et les variations de la juste valeur sont comptabilisées en résultat net. L'ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B est mesuré chaque période en fonction du cours de clôture des parts. Une hausse du cours des parts pour la période donne lieu à une perte liée à la juste valeur, tandis qu'une diminution du cours des parts pour la période donne lieu à un profit lié à la juste valeur. Le cours des parts était de 14,50 \$ à l'ouverture de la période et de 17,07 \$ à la clôture de la période, ce qui s'est traduit par une perte liée à la juste valeur de 51 884 \$ au 30 septembre 2018.

Charges financières liées aux activités d'exploitation

Trimestre clos le	Chiffres réels 30 septembre 2018	Prévisions 30 septembre 2018	Écart	Écart (%)
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires	1 894 \$	1 869 \$	(25) \$	(1,3) %
Charges d'intérêts sur la facilité de crédit	409	390	(19)	(4,9) %
Charges d'intérêts sur les titres d'emprunt non garantis	136	183	47	25,7 %
Amortissement des frais de financement	41	44	3	6,8 %
Amortissement de l'ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché	(241)	(248)	(7)	2,8 %
Charges d'intérêts et autres frais de financement	2 239	2 238	(1)	– %
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	2 092	2 350	258	11,0 %
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C	1 808	1 800	(8)	(0,4) %
	6 139 \$	6 388 \$	249 \$	3,9 %

Les charges financières comprennent les charges d'intérêts sur les emprunts garantis et non garantis, l'amortissement des frais de financement et des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché des emprunts ainsi que les distributions sur les parts de SEC des catégories B et C. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018, les charges financières ont été inférieures de 249 \$ aux prévisions, en raison principalement de l'exercice de l'option de surallocation attribuée aux preneurs fermes dans le cadre du PAPE qui a réduit le nombre de parts de SEC de catégorie B en circulation et les distributions connexes. L'exercice de l'option de surallocation n'était pas pris en compte dans les prévisions.

Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses

L'acquisition du portefeuille a été comptabilisée comme un regroupement d'entreprises selon la méthode de l'acquisition. Lors de l'acquisition du portefeuille, la FPI a comptabilisé un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses qui correspond à l'excédent de la juste valeur des actifs nets acquis auprès de MPI par rapport à la contrepartie versée à MPI. Les actifs nets acquis ont été évalués à 882 760 \$, ce qui dépasse la contrepartie versée de 803 597 \$, donnant lieu à un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses de 79 163 \$. Pour un complément d'information sur le calcul du profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses, voir la note 4 afférente aux états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités.

Rubrique III – Évaluation de la situation financière

Immeubles de placement

Le tableau qui suit présente les variations des immeubles de placement pour les périodes indiquées :

Au	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 \$

Dépenses d'investissement

Au	30 septembre 2018
Total des dépenses	7 495 \$
Dépenses d'investissement afférentes à des projets de mise en valeur	3 447
Bâtiments	
Modernisation des appartements	2 825
	6 272
Investissements de maintien réels	1 223 \$
Nombre d'appartements	4 279
Par appartement	286 \$

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

Les dépenses d'investissement afférentes à des projets de mise en valeur désignent les améliorations apportées aux bâtiments ou les travaux de modernisation des appartements. Les améliorations apportées aux bâtiments comprennent les mises à niveau des aires communes et de celles des commodités, les projets de conservation de l'énergie, les améliorations de l'enveloppe des bâtiments ainsi que les améliorations apportées aux appartements, au besoin, lors des changements de locataires. Les travaux de modernisation des appartements représentent les dépenses d'investissement engagées dans le cadre de programmes de repositionnement de plus grande envergure conçus pour générer des rendements supplémentaires. Les programmes de repositionnement comprennent les rénovations d'appartements de fond en comble qui ciblent des bâtiments ou des lieux géographiques en particulier. Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2018, les programmes de repositionnement en cours de la FPI portaient notamment sur le one80five, le 61 Yorkville et ses trois immeubles d'Edmonton. Les dépenses d'investissement afférentes à des projets de mise en valeur visent à générer une augmentation des FPAEA et de la valeur de l'actif net, de même qu'à accroître la satisfaction des locataires. Ces dépenses, dont le calendrier est variable, représentent souvent des sorties de fonds importantes.

Les investissements de maintien comprennent les dépenses engagées dans le but de préserver la capacité existante de production de revenus des immeubles de placement de la FPI. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018, la majeure partie des dépenses d'investissement engagées concernaient des travaux d'extérieur touchant certains immeubles situés à Ottawa. Les travaux d'extérieur étant fortement tributaires des conditions météorologiques favorables, une partie importante de ces travaux a été réalisée entre les mois de juillet et de septembre. Le montant réel des investissements de maintien pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 s'est chiffré à 1 223 \$, soit 286 \$ par appartement. Ce niveau de dépenses n'est pas conforme au budget, mais la FPI prévoit qu'elles ralentiront au cours des trois prochains trimestres pour s'établir à un niveau qui cadre avec la réserve annuelle prévue de 900 \$ par appartement.

Évaluation

La juste valeur des immeubles résidentiels est obtenue en appliquant la méthode de la capitalisation directe. Le résultat d'exploitation net stabilisé estimé est fondé sur les résultats prévisionnels de chacun des immeubles, après déduction d'une provision au titre du total des dépenses d'investissement futures. Les taux de capitalisation reflètent les caractéristiques de chacun des immeubles, leur emplacement et le marché dans lequel ils se trouvent. La juste valeur est calculée par la direction à partir des évaluations de tiers et d'autres sources de données du marché.

Les taux de capitalisation fluctuent selon la conjoncture du marché. Au 30 septembre 2018, les taux de capitalisation du portefeuille pour chacun des marchés de location résidentielle de la FPI s'établissaient comme suit :

Au	30 septembre 2018	
	Bas	Haut
Ottawa (Ontario)	4,25 %	5,00 %
Toronto (Ontario)	3,59 %	3,75 %
Edmonton (Alberta)	4,15 %	4,15 %
Calgary (Alberta)	4,25 %	4,25 %

Emprunts garantis

Les emprunts garantis comprennent les emprunts hypothécaires et une facilité de crédit. Les emprunts hypothécaires que contracte la FPI sont garantis par des immeubles de placement, portent intérêt à un taux contractuel moyen pondéré de 3,19 % et viennent à échéance à différentes dates entre 2022 et 2030. 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 sert 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 inutilisée et disponible.

Parts de SEC de catégorie B

Les parts de SEC de catégorie B 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 pour chaque part de SEC de catégorie B détenue. Par conséquent, les parts de SEC de catégorie B sont classées à titre de passifs financiers. Il y avait 20 859 410 parts de SEC de catégorie B en circulation au 30 septembre 2018.

Parts de SEC de catégorie C

Les parts de SEC de catégorie C prévoient des distributions mensuelles versées par la FPI aux porteurs de ces parts en priorité par rapport aux distributions aux porteurs de parts et de parts de SEC de catégorie B, sous réserve de certaines restrictions. En raison de la nature de ces distributions, les parts de SEC de catégorie C sont classées à titre de passifs financiers. Il y avait 22 978 700 parts de SEC de catégorie C en circulation au 30 septembre 2018.

Parts

L'évolution du nombre de parts pendant la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018 se présente comme suit :

	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)	–
À l'exercice de l'option de surallocation, le 10 juillet 2018	2 069 100	30 002
	15 863 100	230 015
Moins les frais d'émission	–	(17 937)
Parts émises au 30 septembre 2018	15 863 100	212 078 \$

Au 30 septembre 2018, le nombre total de parts différées émises aux dirigeants et aux fiduciaires s'élevait à 61 789.

Distributions

À l'heure actuelle, la FPI verse des distributions mensuelles de 0,03416 \$ par part, soit 0,41 \$ par part sur une base annualisée. Les distributions sont versées aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable d'un mois donné, et les versements ont lieu autour du 15^e jour du mois suivant. Les distributions doivent être approuvées par le conseil des fiduciaires et elles sont susceptibles d'être modifiées à la lumière de la conjoncture économique générale et de la performance financière de la FPI. La FPI ne se fonde pas sur le résultat net calculé conformément aux IFRS pour établir le niveau des distributions aux porteurs de parts, car le résultat net tient compte, entre autres, des ajustements de la juste valeur sans effet sur la trésorerie relatifs au portefeuille d'immeubles.

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



Situation de trésorerie et sources de financement

La structure du capital de la FPI se compose des emprunts hypothécaires à terme, des fonds avancés aux termes d'une facilité de crédit renouvelable, d'un billet non garanti, des parts de SEC de catégorie B, des parts de SEC de catégorie C et des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts. Au 30 septembre 2018, la structure du capital de la FPI se présentait comme suit :

Au	30 septembre 2018
Passifs (encours en principal) :	
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 \$

La stratégie de gestion du capital de la FPI a pour objectif l'obtention de capitaux au coût le moins élevé possible, ainsi que le maintien d'une assiette d'emprunts diversifiée, d'un équilibre au chapitre des échéances et de liquidités suffisantes pour financer les activités d'exploitation courantes de la FPI et le versement des distributions. Du total des emprunts de la FPI, 74 % sont assurés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « SCHL ») et environ 95 % sont assortis de taux fixes.

La FPI exerce un recours prudent au financement par emprunt dans sa structure du capital. Aux termes de la déclaration de fiducie de la FPI, le total des emprunts, tel qu'il est mesuré par le ratio de la dette sur la valeur comptable brute, ne peut dépasser 65 % (ou 70 % de la valeur comptable brute compte tenu des débetures convertibles). En dépit de ce plafond, la direction a l'intention de maintenir un ratio de la dette sur la valeur comptable brute plus prudent compris entre 50 % et 55 %. Au 30 septembre 2018, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute de la FPI s'établissait comme suit :

Au	30 septembre 2018
Emprunts hypothécaires	238 590 \$
Facilité de crédit	23 103
Parts de SEC de catégorie C	232 390
Billet non garanti	25 707
Total des emprunts	519 790
Total des actifs	1 136 051
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute	45,75 %

Les parts de SEC de catégorie B ont une valeur économique équivalente à celle des parts et elles peuvent être échangées au gré du porteur contre des parts. Comme elles sont échangeables, l'IFRS 9 exige qu'elles soient comptabilisées en tant que passifs financiers. Les parts de SEC de catégorie B ne constituent pas une dette au titre de fonds empruntés et elles ne sont pas prises en compte dans le calcul du ratio de la dette sur la valeur comptable brute.

La FPI a échelonné les dates d'échéance de ses financements par emprunt, y compris les distributions à verser sur les parts de SEC de catégorie C, afin de réduire au minimum le risque de taux d'intérêt et le risque associé au refinancement. Au 30 septembre 2018, les emprunts de la FPI étaient assortis d'une durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de 6,01 ans et d'un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,18 %. Le tableau qui suit présente les paiements contractuels aux termes du financement par emprunt de la FPI.

Année	Remboursements de principal			Capital à l'échéance				Total	% du total	Taux d'intérêt ⁽¹⁾
	Emprunts hypothécaires	Parts de SEC de catégorie C	Billet non garanti	Emprunts hypothécaires	Facilité de crédit	Parts de SEC de catégorie C	Billet non garanti			
2018	1 179 \$	1 233 \$	81 \$	– \$	– \$	– \$	– \$	2 493 \$	0,5 %	2,84 %
2019	4 798	5 019	165	–	–	–	25 395	35 377	6,9 %	2,84 %
2020	4 953	5 178	–	–	–	–	–	10 131	2,0 %	3,21 %
2021	5 113	5 341	–	–	23 103	–	–	33 557	6,5 %	3,58 %
2022	4 548	5 510	–	40 573	–	–	–	50 631	9,9 %	3,19 %
2023	4 009	5 298	–	47 581	–	44 936	–	101 824	19,8 %	3,05 %
2024	2 225	4 321	–	48 182	–	46 178	–	100 906	19,6 %	3,04 %
2025	1 253	3 067	–	43 140	–	60 474	–	107 934	21,0 %	3,22 %
Par la suite	4 002	4 210	–	24 389	–	38 188	–	70 789	13,8 %	3,43 %
	32 080 \$	39 177 \$	246 \$	203 865 \$	23 103 \$	189 776 \$	25 395 \$	513 642 \$	100 %	

¹⁾ Taux d'intérêt moyens pondérés sur les emprunts hypothécaires arrivant à échéance, la facilité de crédit, les parts de SEC de catégorie C et le billet non garanti.

Au 30 septembre 2018, la FPI avait des dépôts de garantie des locataires de 5 154 \$ et une somme de 2 740 \$ à payer à des parties liées qu'elle prévoyait financer au cours des 12 prochains mois.

Au 30 septembre 2018, les passifs courants de 52 528 \$ étaient supérieurs aux actifs courants de 5 556 \$, ce qui donnait lieu à une insuffisance du fonds de roulement de 46 972 \$. Les besoins de liquidités immédiats de la FPI sont comblés au moyen des fonds en caisse, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, des emprunts liés aux immeubles et des montants disponibles sur sa facilité de crédit renouvelable. Au 30 septembre 2018, la situation de trésorerie se chiffrait à 128 435 \$ et se composait d'un montant de 1 538 \$ de trésorerie et d'équivalents et d'une capacité d'emprunt de 126 897 \$ aux termes de la facilité de crédit. Ces liquidités sont suffisantes pour permettre à la FPI d'honorer ses obligations financières dans un avenir prévisible.

Flux de trésorerie

Le solde de trésorerie de la FPI au 30 septembre 2018 se chiffrait à 1 538 \$. Les entrées et les sorties de trésorerie pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 se présentent comme suit :

Trimestre clos le	30 septembre 2018
Activités d'exploitation	15 316 \$
Activités de financement	171 831
Activités d'investissement	(185 609)

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

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

Trimestre clos le	30 septembre 2018
Bénéfice net et résultat global (compte non tenu des distributions sur les parts de SEC de catégorie B de 2 092 \$)	35 265 \$
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation	15 316
Distributions versées	2 428
Distributions déclarées	3 683
Excédent du bénéfice net par rapport au total des distributions versées	32 837
Excédent du bénéfice net par rapport au total des distributions déclarées	31 582
Excédent des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation par rapport au total des distributions déclarées	11 633

Entrées de trésorerie liées aux activités de financement

Les entrées de trésorerie liées aux activités de financement de 171 831 \$ représentent le produit tiré de l'émission des parts de 213 054 \$ et le produit des prélèvements sur la facilité de crédit de 28 561 \$, contrebalancés par les remboursements sur les emprunts hypothécaires, la facilité de crédit et un billet de 34 983 \$, le rachat des parts de SEC de catégorie B de 28 277 \$, les distributions versées sur les différentes catégories de parts de 4 738 \$ et les intérêts payés de 1 786 \$.

Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement

Les sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement se sont chiffrées à 185 609 \$ et sont essentiellement attribuables à l'acquisition du portefeuille pour 183 288 \$ et aux dépenses d'investissement de 4 421 \$, contrebalancées en partie par le montant en trésorerie de 2 100 \$ transféré à l'acquisition du portefeuille.

Rapprochement des mesures non conformes aux IFRS

FPAE et FPAEA

Les FPAE et les FPAEA sont utilisés, en plus du bénéfice net, pour présenter les résultats d'exploitation. Les FPAE et les FPAEA sont des mesures couramment utilisées dans le secteur pour évaluer le rendement de l'exploitation et leur calcul se présente comme suit :

Trimestre clos le	Chiffres réels 30 septembre 2018	Prévisions 30 septembre 2018
Bénéfice net et résultat global	33 173 \$	4 802 \$
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	2 092	2 350
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	51 884	–
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	(79 163)	–
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)	7 986 \$	7 152 \$
Provision pour investissements de maintien	(963) \$	(963) \$
Amortissement des primes liées à l'évaluation à la valeur de marché	(241)	(248)
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA »)	6 782 \$	5 941 \$
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	2 092 \$	2 350 \$
Distributions sur les parts	1 591	1 333
	3 683	3 683
Ratio de distribution des FPAEA	54,31 %	61,99 %
Nombre de parts ¹⁾	36 784 299	36 784 299
FPAE par part	0,2171 \$	0,1944 \$
FPAEA par part	0,1844 \$	0,1615 \$

1) Le nombre de parts comprend les parts de FPI, les parts de SEC de catégorie B et les parts différées.

Les FPAE ont été supérieurs aux prévisions de 834 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2018, du fait de l'écart favorable au titre du REN. Les FPAEA, pour la même raison que les FPAE, ont dépassé les prévisions de 841 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2018.

REN et marge du REN

Le tableau suivant présente un rapprochement du REN et de la marge du REN pour le trimestre clos le 30 septembre 2018.

Trimestre clos le	Chiffres réels 30 septembre 2018	Prévisions 30 septembre 2018
Produits tirés des immeubles de placement	21 098 \$	20 409 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	8 010	8 119
Résultat d'exploitation net (« REN »)	13 088 \$	12 290 \$
Marge du REN	62,0 %	60,2 %

Ratio de la dette sur la valeur comptable brute

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

Ratio de couverture du service de la dette

Le ratio de couverture du service de la dette pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 est calculé comme suit :

Trimestre clos le	30 septembre 2018
REN	13 088 \$
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires	1 894
Charges d'intérêts sur la facilité de crédit	409
Charges d'intérêts sur le billet non garanti	136
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C – charges financières	1 808
Remboursements sur les emprunts hypothécaires	1 067
Remboursements sur le billet non garanti	51
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C – remboursements de principal	1 097
Total du service de la dette	6 462 \$
Ratio de couverture du service de la dette	2,03 x

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



Jugements critiques lors de l'application de méthodes comptables

La FPI a posé des jugements critiques dans le cadre de la comptabilisation de l'acquisition du portefeuille. 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.

Estimations et hypothèses comptables critiques

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

Gestion des risques

La FPI est exposée aux risques commerciaux suivants :

Risque de marché

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

a) Risque de taux d'intérêt

Comme les actifs 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 \$.

b) Risque de change

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

c) Autre risque de prix

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

La FPI est exposée à l'autre risque de prix sur ses parts de SEC de catégorie B. Une variation de 1 % du 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 les 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, de Calgary et d'Edmonton. 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 s'assurant qu'elle dispose de fonds suffisants sur ses lignes de crédit.

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 \$ et 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 \$.

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

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 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. 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.

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.

Modifications futures de normes comptables

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

- a) IFRS 16, *Contrats de location*, s'appliquera à la FPI à compter du 1^{er} janvier 2019. La FPI examine la norme et les contrats de location sous-jacents pour déterminer l'incidence potentielle, le cas échéant.
- b) IAS 9, *Avantages du personnel*, s'appliquera à la FPI à compter du 1^{er} janvier 2019. La FPI examine la norme et les contrats de location sous-jacents pour déterminer l'incidence potentielle, le cas échéant.

Il n'y a aucune autre modification aux normes ou interprétations comptables en vertu des IFRS qui pourrait avoir une incidence significative sur les états financiers combinés de la FPI.

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

La direction est responsable de l'établissement et du maintien d'un système de contrôles et procédures de communication de l'information conçu pour fournir une assurance raisonnable que toute l'information importante concernant la FPI est recueillie et présentée à la direction en temps opportun, en particulier pendant la période de préparation des documents annuels et intermédiaires à déposer, afin de permettre la prise de décisions appropriées concernant la communication de renseignements au public et de faire en sorte que l'information devant être communiquée par la FPI dans les documents annuels et intermédiaires qu'elle dépose ou dans les autres rapports qu'elle dépose ou soumet en vertu des lois sur les valeurs mobilières est enregistrée, traitée, condensée et présentée dans les délais prescrits par les lois sur les valeurs mobilières.

La direction est aussi responsable de l'établissement et du maintien d'un contrôle interne à l'égard de l'information financière adéquat pour fournir l'assurance raisonnable que l'information financière est fiable et que les états financiers ont été établis, aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS.

Dans le cadre de la conception de ces contrôles, il faut reconnaître qu'en raison des limites qui leur sont inhérentes, les contrôles, si bien conçus et mis en œuvre soient-ils, ne peuvent fournir qu'une assurance raisonnable, et non absolue, que les objectifs de contrôle voulus seront atteints, et il se peut qu'ils ne permettent pas de prévenir ou de détecter les inexactitudes. En outre, la direction doit exercer son jugement aux fins de l'évaluation des contrôles et des procédures.

Conformément aux dispositions du Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs, la direction de la FPI, y compris le chef de la direction et le chef des finances, a limité l'étendue de la conception des contrôles et procédures de communication de l'information et du contrôle interne à l'égard de l'information financière afin d'exclure les contrôles, les politiques et les procédures de la société en commandite. La FPI a fait l'acquisition des activités de la société en commandite le 2 juillet 2018.

La société représente 100 % des produits et des immeubles de placement de la FPI selon les 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.

La limitation de l'étendue s'explique principalement par le délai que nécessiterait l'évaluation de l'efficacité des contrôles et procédures de communication de l'information et du contrôle interne à l'égard de l'information financière existants de la société en commandite de la même manière que ceux de la FPI. L'évaluation de l'efficacité de la conception des contrôles et procédures de communication de l'information et du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la société en commandite, et la mise en œuvre de toute modification jugée souhaitable par la direction, devrait être achevée d'ici la fin du premier trimestre de 2019. De plus amples renseignements sur l'acquisition de la société en commandite sont présentés à la rubrique I, Acquisition, et à la note 4 des états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités de la FPI pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018.

Rubrique VI – 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.

Résultats d'exploitation trimestriels – Trimestres clos les 30 septembre 2018 et 2017

Le tableau qui suit présente la comparaison des résultats trimestriels de la FPI pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 avec les résultats trimestriels du portefeuille pour le trimestre clos le 30 septembre 2017. La FPI n'existait pas avant le 24 avril 2018. Les résultats d'exploitation détachés combinés du portefeuille ont été détachés 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.

Le portefeuille regroupe 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.

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.

Trimestre clos le	30 septembre 2018	30 septembre 2017	Écart	Écart (%)
Produits tirés des immeubles de placement	21 098 \$	20 378 \$	720 \$	3,5 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles ¹⁾	4 004	4 738	734	15,5 %
Impôts fonciers	2 279	2 211	(68)	(3,1) %
Services publics	1 727	1 768	41	2,3 %
Résultat d'exploitation net	13 088	11 661	1 427	12,2 %
Charges générales et administratives	1 055	1 020	(35)	(3,4) %
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	–	(75 742)	(75 742)	(100,0) %
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	51 884	–	(51 884)	(100,0) %
Charges financières liées aux activités d'exploitation	6 139	4 556	(1 583)	(34,7) %
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	(79 163)	–	79 163	100,0 %
Bénéfice net et résultat global	33 173 \$	81 827 \$	(48 654) \$	(59,5) %

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

Produits tirés des immeubles de placement

Trimestre clos le	30 septembre 2018	30 septembre 2017	Écart	Écart (%)
Produits locatifs	20 377 \$	19 467 \$	910 \$	4,7 %
Autres produits tirés des immeubles	721	911	(190)	(20,9) %
	21 098 \$	20 378 \$	720 \$	3,5 %

La hausse des produits locatifs est attribuable au taux d'occupation supérieur et aux loyers moyens plus élevés pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 par rapport à la période correspondante de 2017. Le taux d'occupation plus élevé est attribuable à la vigueur des marchés locatifs à Ottawa et à Toronto. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018, les autres produits tirés des immeubles ont diminué par rapport à ceux du trimestre clos le 30 septembre 2017, car la période antérieure tenait compte de produits liés à des dépenses d'exploitation recouvrables aux termes de contrats qui n'ont pas eu d'équivalent en 2018.

De plus, la FPI a réussi à obtenir un loyer moyen par appartement occupé plus élevé qu'à la période correspondante de 2017. Cette majoration est attribuable à la hausse des loyers du marché et au programme de repositionnement des appartements de la FPI.

Le tableau qui suit présente les mesures de la performance sur le plan de la location pour les périodes indiquées

Aux	30 septembre 2018	30 septembre 2017
Nombre d'appartements	4 279	4 279
Loyer moyen par appartement	1 388 \$	1 341 \$
Taux d'occupation	98,96 %	97,76 %

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018, le loyer moyen par appartement a augmenté de 47 \$ (3,5 %) par rapport à la période correspondante de 2017.

Charges d'exploitation liées aux immeubles

Les charges d'exploitation liées aux immeubles ont diminué de 734 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 par rapport à la période correspondante de 2017. Cet écart favorable s'explique en partie par les réductions de coûts liées à l'exploitation du portefeuille d'appartements meublés, ainsi que par une baisse des frais de réparation et d'entretien.

Impôts fonciers

En Ontario, province où la FPI détient le plus grand nombre d'immeubles, les évaluations foncières sont réalisées tous les quatre ans par un organisme gouvernemental sans but lucratif indépendant. Les municipalités fixent les taux d'impôt foncier chaque année. En 2017, une nouvelle évaluation foncière a été réalisée et l'incidence des changements apportés aux valeurs fiscales sera étalée proportionnellement sur les trois prochains exercices, à compter de l'exercice 2018 jusqu'à l'exercice 2020. En conséquence, les impôts fonciers ont augmenté de 3,08 % par rapport à septembre 2017.

Services publics

Trimestre clos le	30 septembre 2018	30 septembre 2017	Écart	Écart (%)
Électricité	885 \$	929 \$	44 \$	4,7 %
Gaz naturel	118	165	47	28,5 %
Eau	724	674	(50)	(7,4) %
	1 727 \$	1 768 \$	41 \$	2,3 %

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018, le coût des services publics s'est établi à 1 727 \$, ou 8,19 % des produits, contre 1 768 \$, ou 8,68 % des produits, pour le trimestre clos le 30 septembre 2017. Dans l'ensemble, en proportion des produits et par appartement, le coût des services publics est demeuré stable par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Le prix du gaz naturel a été plus bas partout au Canada pour le trimestre clos le 30 septembre 2018, comparativement à la période correspondante de 2017, ce qui a contribué à l'écart favorable.

La tarification de l'eau a été généralement plus élevée pour le trimestre clos le 30 septembre 2018, comparativement à la période correspondante de 2017.

Charges générales et administratives

Les charges générales et administratives ont augmenté de 35 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 par rapport à la période correspondante de 2017. Comme la FPI n'existait pas avant le 24 avril 2018, la base de présentation des charges générales et administratives n'est pas la même pour les deux périodes. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2017, les charges générales et administratives représentaient une attribution des charges générales et administratives de MPI.

Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

Les évaluations et les évaluations foncières sont fondées sur le résultat d'exploitation net prévu ajusté pour tenir compte des flux de trésorerie attendus des contrats de location diminués des sorties nettes de trésorerie connexes, y compris les améliorations requises des immobilisations. Les évaluations sont réalisées suivant l'approche par le résultat et en appliquant un taux de capitalisation à ces montants. Les profits ou les pertes liés à la juste valeur qui en découlent sont comptabilisés à l'état du résultat net et du résultat global. La FPI ajuste la valeur des immeubles chaque trimestre.

La FPI a acquis le portefeuille d'immeubles de placement le 2 juillet 2018, dont la juste valeur avait été calculée par des évaluateurs indépendants agréés. Au 30 septembre 2018, la direction a validé les hypothèses sous-jacentes qui servent à évaluer ses immeubles de placement et déterminé qu'aucun ajustement n'était requis. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2017, une augmentation de la juste valeur avait été comptabilisée puisque la direction avait établi que l'évaluation des immeubles de placement avait été revue à la hausse. Cette augmentation s'explique essentiellement par la compression des taux de capitalisation sur le marché de Toronto, la hausse du REN de certains immeubles et les dépenses d'investissement afférentes à des projets de mise en valeur permettant de majorer les loyers.

Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B

La FPI ajuste la juste valeur des parts de SEC de catégorie B. La juste valeur des parts de SEC de catégorie B est évaluée chaque période par rapport à la valeur de négociation des parts, les modifications de l'évaluation étant comptabilisées en résultat net. Ces parts n'existaient pas en 2017 puisque la FPI n'était pas encore constituée.

Charges financières liées aux activités d'exploitation

L'augmentation des charges financières liées aux activités d'exploitation pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 est attribuable aux distributions sur les parts de SEC de catégorie B qui ont été émises dans le cadre du PAPE.

Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses

Se reporter à la rubrique II, Survol de la performance financière, pour une analyse détaillée du profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses.

Immeubles de placement

La FPI n'existait pas avant le 24 avril 2018. La valeur des immeubles de placement est tirée des états financiers annuels détachés combinés pour les exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015 qui sont présentés dans le prospectus.

Aux	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Solde à l'ouverture de la période	– \$	983 983 \$
Acquisitions	1 123 000	–
Entrées liées aux dépenses d'investissement	7 454	28 755
Ajustements de la juste valeur	–	64 627
Autres	41	(103)
Solde à la clôture de la période	1 130 495 \$	1 077 262 \$

Le tableau suivant présente une ventilation des immeubles de placement par catégorie :

Aux	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Immeubles résidentiels	1 113 295 \$	1 068 762 \$
Immeubles commerciaux	17 200	8 500
	1 130 495 \$	1 077 262 \$

Le tableau qui suit présente les taux de capitalisation des principaux marchés de location résidentielle de la FPI :

Aux	30 septembre 2018		31 décembre 2017	
	Bas	Haut	Bas	Haut
Ottawa (Ontario)	4,25 %	5,00 %	4,50 %	5,00 %
Toronto (Ontario)	3,59 %	3,75 %	3,66 %	4,00 %
Edmonton (Alberta)	4,15 %	4,15 %	4,50 %	4,75 %
Calgary (Alberta)	4,25 %	4,25 %	4,35 %	4,35 %