



minto
Apartment REIT

Rapport annuel

2024

TSX : **MI.UN**

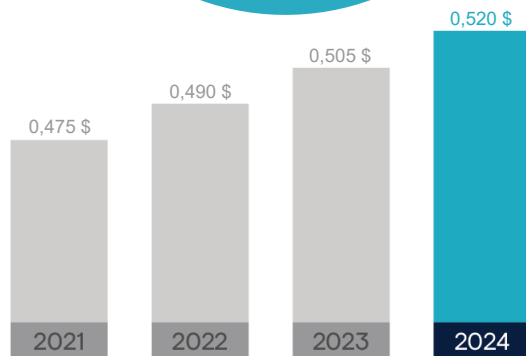
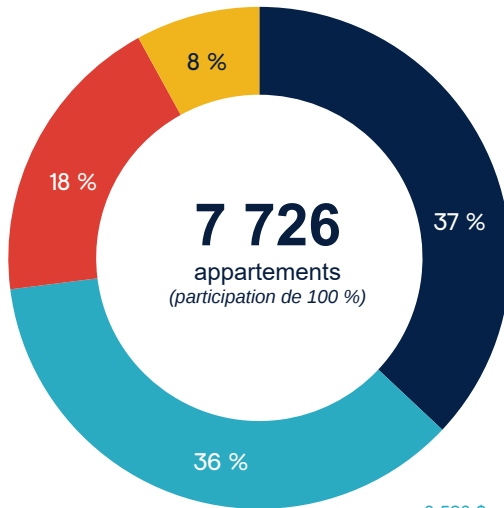
Faits saillants 2024



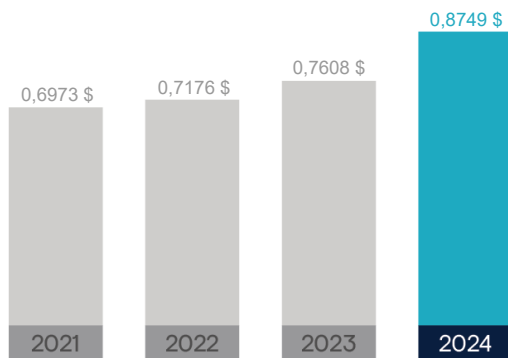
minto
Apartment REIT

Répartition géographique¹⁾

○ Ottawa ○ Toronto ○ Montréal ○ Calgary



Distributions par part annualisées³⁾



FPAEA normalisés par part²⁾

Fiducie de placement immobilier de premier plan qui détient et exploite un portefeuille de **28 immeubles multirésidentiels urbains de grande qualité dans les principales villes canadiennes**

1 900 \$

Loyer mensuel moyen par appartement non meublés²⁾

95,8 %

Taux d'occupation, à la clôture, des appartements non meublés²⁾

7,9 %

Croissance du REN normalisé – portefeuille d'immeubles comparables^{2), 4)}

15,0 %

Croissance des FPAEA normalisés par part²⁾

187,7 millions de dollars
Total des liquidités²⁾

1) La répartition géographique représente la part proportionnelle de la juste valeur des immeubles de placement de la FPI.

2) Mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières » figurant dans le rapport de gestion inclus dans le présent rapport annuel.

3) Taux de distribution en vigueur aux 31 décembre.

4) Le portefeuille d'immeubles comparables est composé des immeubles détenus pendant des périodes équivalentes en 2024 et en 2023.

Lettre du président et chef de la direction



Chers porteurs de parts,

L'exercice 2024 a été marqué par d'importantes réalisations pour Minto Apartment REIT. Bien que le coût du capital demeure un enjeu pour le secteur canadien des FPI, la direction a créé de la valeur pour les porteurs de parts grâce à une solide performance sur le plan de l'exploitation, à l'amélioration de sa situation financière, à l'augmentation des distributions et à la prise de décisions prudentes en matière de répartition du capital afin d'assurer un succès durable à long terme pour la FPI.

J'ai le plaisir d'annoncer que le résultat d'exploitation net (« REN ») normalisé du portefeuille d'immeubles comparables de la FPI s'est élevé à 100,2 millions de dollars en 2024, en hausse de 7,9 % par rapport à l'exercice précédent. Ce résultat reflète la croissance de 6,5 % des produits tirés des appartements non meublés du portefeuille d'immeubles comparables. Les fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») normalisés et les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA ») normalisés ont atteint des niveaux records de 0,9725 \$ par part et de 0,8749 \$ par part, respectivement, ce qui représente des hausses respectives de 12,9 % et de 15,0 % par rapport à 2023. La croissance des FPAE par part et des FPAEA par part rend compte de l'augmentation du REN et des stratégies de répartition du capital relative, qui ont contribué à la réduction de 12,1 % des frais d'intérêts par rapport à 2023.

En 2024, nous avons pris un certain nombre de mesures visant à renforcer le bilan de la FPI et à accroître sa souplesse financière. Parmi ces mesures, notons la mise en œuvre réussie de notre programme de réinvestissement du capital, notamment grâce à la réduction de la dette à taux variable et à une rigueur soutenue en ce qui a trait aux décisions en matière de répartition du capital. Je suis particulièrement fier de l'équipe qui a su mettre en œuvre ces stratégies dans un contexte très difficile sur les marchés financiers.

Le programme de réinvestissement du capital est un levier stratégique important à notre disposition qui nous permet de réaffecter avec minutie le capital investi dans des actifs secondaires aux initiatives relatives. En ce sens, nous avons continué de participer activement à ce programme au premier trimestre de 2024, comme le démontre la vente des immeubles Chesterton-Bowhill et Tanglewood à Ottawa, ce qui nous a permis de dégager un produit net de 68 millions de dollars. Nous sommes très fiers d'avoir collaboré avec la Société de logement communautaire d'Ottawa pour réaliser cette vente et d'avoir contribué à maintenir une offre essentielle de logements locatifs abordables dans la région d'Ottawa. Au début de 2025, nous avons vendu un autre immeuble situé à Ottawa, l'immeuble Castlevue, pour un produit net de 34 millions de dollars. Depuis la création du programme, nous avons réalisé des ventes totales d'environ 200 millions de dollars, ce qui nous a permis de réduire l'endettement et d'améliorer notre situation de trésorerie, tout en diminuant à la fois l'âge moyen et les besoins futurs en capital du portefeuille.

Nous avons réalisé avec succès quatre financements à la hausse liés à trois immeubles situés à Ottawa (Huron, Seneca et Grenadier) au quatrième trimestre, ce qui a donné lieu à un produit net supplémentaire de plus de 90 millions de dollars. En outre, nous avons augmenté le financement de l'immeuble Leslie York Mills, situé à Toronto, pour soutenir les travaux de densification en cours.

Nous avons fait preuve de rigueur tout au long de 2024 quant à nos décisions en matière de répartition du capital et nous avons obtenu le remboursement intégral des prêts convertibles aux fins de l'aménagement de 30 millions de dollars liés à l'immeuble Fifth + Bank à Ottawa au premier trimestre de 2024 et de 14 millions de dollars liés à l'immeuble Lonsdale Square à North Vancouver au début de 2025.

197 millions de dollars
Produit des ventes d'actifs de
mars 2023 à janvier 2025

16,7 %
Total des liquidités exprimé en
pourcentage de la dette totale

64,1 %
Marge du REN normalisé du
portefeuille d'immeubles
comparables

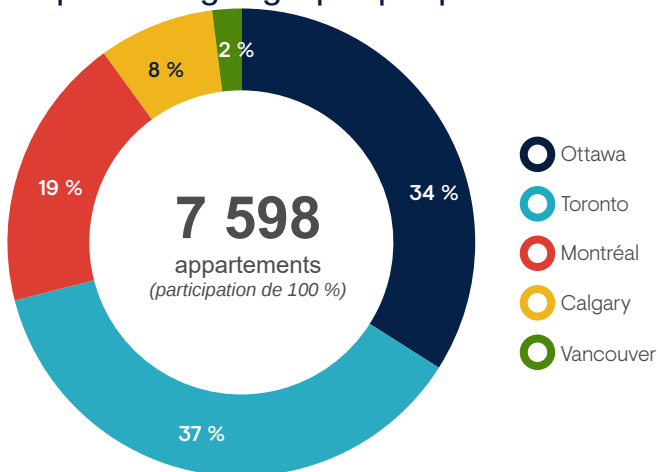
Le produit net tiré des ventes et des autres activités mentionnées ci-dessus a été principalement utilisé 1) pour rembourser la facilité de crédit renouvelable à taux variable, qui constitue pour le moment une source de capital dispendieuse, et 2) pour soutenir l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités relative, qui nous permet d'acheter des parts sur le marché à un escompte important par rapport à leur valeur intrinsèque.

De fait, grâce à nos stratégies de répartition du capital, l'encours de notre facilité de crédit renouvelable à taux variable a été ramené à 24,5 millions de dollars en 2024, alors qu'il s'élevait à 140,2 millions de dollars, et, après la clôture de l'exercice, nous avons remboursé intégralement l'encours de la facilité. Cette diminution importante nous a permis de réduire notre charge d'intérêts annuelle, ce qui nous ouvre des possibilités en matière de croissance future des flux de trésorerie.

L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités représente un élément important de la stratégie de répartition du capital de la FPI et, compte tenu de la dynamique actuelle du marché, nous avons participé activement au programme connexe. Depuis novembre 2024, nous avons effectué des rachats de parts pour un montant de 15 millions de dollars, selon un prix moyen de 13,44 \$ la part. Compte tenu du cours actuel des parts de la FPI, l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités représente un rendement du capital investi intéressant pour les porteurs de parts par rapport aux autres options de répartition du capital.

Je suis extrêmement fier de la réalisation marquante qu'a été notre percée dans le marché du Grand Vancouver grâce à l'acquisition de l'immeuble Lonsdale Square en janvier 2025, qui nous a permis d'atteindre notre objectif d'accroître la présence géographique de la FPI dans les principaux centres urbains du Canada. Nous avons acquis une participation avec droit de gestion de 50 % dans l'immeuble à un prix inférieur à la valeur de marché. Le Lonsdale Square est un immeuble locatif de premier ordre comptant 113 appartements et dont le rez-de-chaussée est occupé par une microbrasserie branchée et une pharmacie. Nous avons financé notre quote-part du prix d'achat de 53 millions de dollars en prenant en charge un emprunt hypothécaire assuré par la SCHL de 53 millions de dollars au titre de l'immeuble, ce qui a permis d'éviter l'émission de nouveaux titres de capitaux propres. Il s'agit d'une transaction novatrice qui met en lumière les avantages de notre partenariat stratégique avec The Minto Group. Plus important encore, la transaction devrait avoir un effet relutif sur les FPAE par part et les FPAEA par part.

Répartition géographique pro forma¹⁾



Les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») constituent un autre aspect important de notre stratégie; la rémunération au rendement des employés demeure liée, en partie, à l'atteinte des cibles de rendement ESG, alors que les besoins et les considérations liés aux facteurs ESG sont intégrés dans les budgets d'investissement et d'exploitation de la FPI. Nous avons obtenu des résultats exceptionnels en ce qui a trait à nos trois piliers ESG, comme il est indiqué dans notre plus récent rapport ESG publié en septembre 2024. Nous avons réduit la consommation d'énergie et les émissions de carbone des immeubles locatifs de 17 % et de 16 %, respectivement, depuis 2019. Au cours des cinq dernières années, dans l'ensemble du portefeuille, nous avons investi 7,4 millions de dollars dans des améliorations environnementales.

En novembre, le conseil des fiduciaires a approuvé une augmentation de 3,0 % du montant de la distribution annuelle de la FPI, qui est passée à 0,52 \$ par part. Cette augmentation reflète notre confiance envers les perspectives commerciales et s'inscrit dans la tendance de la FPI à augmenter ses distributions chaque année depuis sa création en 2018.

Je suis confiant quant à nos perspectives d'affaires pour 2025 et au-delà. Les fondamentaux à long terme du secteur demeurent favorables à la croissance des produits. Les principaux indicateurs favorables comprennent la pénurie de logements structurelle au Canada, la croissance démographique à long terme et l'écart important en matière d'abordabilité entre l'achat et la location d'un logement. De plus, nous nous efforçons de nous adapter continuellement aux changements du marché étant donné l'incertitude économique, réglementaire et politique actuelle.

Compte tenu de ces facteurs fondamentaux, nous continuerons de générer de la croissance interne en réalisant le potentiel de gain sur bail du portefeuille urbain de grande qualité et nous gérerons efficacement les charges d'exploitation contrôlables. Nous évaluerons stratégiquement les occasions d'acquisition futures et nous prendrons des décisions prudentes en matière de répartition du capital, notamment en ce qui concerne la croissance future des FPAE par part, tout en équilibrant les objectifs de création de valeur et de croissance à long terme.

Je tiens à souligner la performance exceptionnelle de l'équipe de Minto Apartment REIT, y compris la haute direction, notre groupe de gestion des actifs et des immeubles, nos équipes des finances et de la comptabilité et tous ceux qui contribuent de près ou de loin à notre portefeuille d'immeubles. C'est grâce à leur travail acharné, à leur ingéniosité et à leur collaboration que nous faisons bonne figure.

Au nom du conseil des fiduciaires et de la direction, je tiens à remercier nos porteurs de parts pour leur soutien et leur confiance continus.

Jonathan Li
Président et chef de la direction de
Minto Apartment REIT

1) Selon la quote-part de la juste valeur des immeubles de placement de la FPI au 31 décembre 2024, compte non tenu de l'immeuble Castlview à Ottawa, dont la vente a eu lieu le 22 janvier 2025, et de l'immeuble Lonsdale Square, dont l'acquisition a eu lieu le 15 janvier 2025.

Table des matières

Rapport de gestion	1
Rubrique I – Aperçu	1
Aperçu de l'entreprise	1
Stratégie et objectifs d'affaires	1
Déclaration de confiance	2
Mode de présentation	2
Énoncés prospectifs	2
Utilisation d'estimations	2
Faits saillants financiers et opérationnels	3
Perspectives	11
Rubrique II – Faits saillants financiers et rendement	15
Indicateurs clés de performance	15
Survol de la performance financière	16
Sommaire des résultats trimestriels	26
Sommaires des résultats annuels	27
Rubrique III – Évaluation de la situation financière	28
Immeubles de placement	28
Parts de SEC de catégorie B	30
Parts de SEC de catégorie C	30
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	30
Facilité de crédit	31
Nombre de parts	31
Distributions	32
Rubrique IV – Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels	33
Situation de trésorerie et sources de financement	33
Flux de trésorerie	35
Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS	37
Rubrique V – Estimations et méthodes comptables, contrôles et procédures et analyse des risques	42
Jugements critiques lors de l'application de méthodes comptables	42
Estimations et hypothèses comptables critiques	42
Risques et incertitudes	43
Gestion des risques financiers	49
Transactions entre parties liées	50
Éventualités et engagements	53
Adoption de nouvelles normes, modifications ou interprétations	54
Modifications futures de normes comptables	54
Événements postérieurs à la date de clôture	54
Contrôles en matière de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière	55
Rubrique VI – Informations complémentaires	56
Portefeuille d'immeubles	56
Loyer moyen par pied carré	57
Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières	57
États financiers consolidés	61
Rapport de l'auditeur indépendant	61
Bilans consolidés	66
États consolidés du résultat net et du résultat global	67
États consolidés des variations des capitaux propres	68
Tableaux consolidés des flux de trésorerie	69
Notes afférentes aux états financiers consolidés	70
Renseignements à l'intention des porteurs de parts	101

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 mise à jour le 27 juin 2018, puis modifiée de nouveau à l'occasion. La FPI détient, aménage et exploite un portefeuille d'immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenus qui sont situés au Canada. La FPI a été constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario. Le bureau principal et siège social de la FPI est situé au 200-180 rue Kent, Ottawa (Ontario).

Le portefeuille de la FPI, appelé dans les présentes le « portefeuille complet », est composé de 28 immeubles locatifs multirésidentiels (29 immeubles – 31 décembre 2023) situés en milieux urbains : à Ottawa, à Toronto, à Montréal et à Calgary. Le « portefeuille d'immeubles comparables » est composé de 28 immeubles locatifs multirésidentiels détenus pendant des périodes équivalentes en 2024 et en 2023 et compte pour la totalité du nombre d'appartements du portefeuille complet de la FPI (96 % au 31 décembre 2023). Les immeubles suivants sont exclus des résultats du portefeuille d'immeubles comparables : Hi-Level Place, situé à Edmonton et vendu au premier trimestre de 2023; York House et The Lancaster House, situés à Edmonton et vendus au quatrième trimestre de 2023; ainsi que Tanglewood et certains appartements de Parkwood Hills (« Chesterton/Bowhill »), situés à Ottawa et vendus au premier trimestre de 2024. Les analyses et les données présentées dans le présent rapport de gestion sont établies sur la base du portefeuille complet, sauf indication contraire. La propriété des appartements est présentée dans le tableau suivant. Sauf indication contraire, le nombre d'appartements, y compris ceux qui sont détenus en copropriété, est présenté selon une participation de 100 %, plutôt que selon la quote-part de participation de la FPI :

	Nombre d'appartements – Portefeuille d'immeubles comparables		Nombre d'appartements – Portefeuille complet	
Aux 31 décembre	2024	2023	2024	2023
En propriété exclusive	5 062	5 062	5 062	5 373
En copropriété à 50 %	1 413	1 413	1 413	1 413
En copropriété à 40 %	750	750	750	750
En copropriété à 28,35 %	501	501	501	501
Nombre total d'appartements	7 726	7 726	7 726	8 037
Nombre total d'appartements à la participation effective	6 211	6 211	6 211	6 522

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 revenus qui sont de grande qualité et qui ont un emplacement stratégique dans divers centres urbains au Canada;
- accroître la valeur des actifs de la FPI et maximiser la valeur à long terme pour les porteurs de parts grâce à des programmes d'immobilisations permettant d'accroître la valeur et à une gestion active des actifs et des immeubles de la FPI;
- procurer aux porteurs de parts des distributions prévisibles et durables;
- étendre les actifs de la FPI dans ses marchés clés 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.

La FPI a adopté une approche réfléchie et prudente en matière de gestion du capital en équilibrant la répartition entre les options disponibles. Ces options comprennent le remboursement de ses emprunts à taux variable, ses programmes de prêts convertibles aux fins de l'aménagement, l'augmentation du nombre d'appartements au moyen de ses projets d'aménagement actuels, les dépenses d'investissement de maintien, les distributions, les programmes de repositionnement, le désendettement, les acquisitions stratégiques et les rachats de parts. Les principaux critères ayant une incidence sur les décisions en matière de répartition du capital comprennent le rendement du projet, la liquidité, les niveaux d'endettement, la valeur liquidative par part et la croissance des flux de trésorerie par part au fil du temps. La FPI évalue également les cessions qui répondent à ses critères de dessaisissement dans le cadre de la gestion de son capital.

Déclaration de fiducie

Les lignes directrices en matière d'investissement et les politiques en matière d'exploitation de la FPI sont décrites dans la déclaration de fiducie modifiée et reformulée en date du 27 juin 2018, puis modifiée à l'occasion (collectivement, la « déclaration de fiducie »). Celle-ci peut être consultée sur SEDAR+, à l'adresse www.sedarplus.ca.

En date du 5 mars 2025, la FPI respectait ses lignes directrices en matière d'investissement et politiques en matière d'exploitation stipulées dans la déclaration de fiducie.

Mode de présentation

Le présent rapport de gestion de la FPI doit être lu en parallèle avec les états financiers consolidés de la FPI et les notes y afférentes pour les exercices clos les 31 décembre 2024 (l'« exercice 2024 ») et 2023 (l'« exercice 2023 »), lesquels ont été établis conformément aux Normes IFRS de comptabilité (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

Le rapport de gestion renferme aussi certaines mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières, notamment les fonds provenant des activités d'exploitation (les « FPAE »), les FPAE par part, les FPAE normalisés, les FPAE normalisés par part, les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (les « FPAEA »), les FPAEA par part, le ratio de distribution des FPAEA, les FPAEA normalisés, les FPAEA normalisés par part, le ratio de distribution des FPAEA normalisés, le résultat d'exploitation net (le « REN »), le REN normalisé, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute, le ratio de la dette sur le bénéfice ajusté avant intérêts, impôt et amortissements (le « BAIIA ajusté »), le ratio de couverture du service de la dette, la valeur liquidative et la valeur liquidative par part. Il s'agit de mesures couramment utilisées par les entités cotées en bourse du secteur de l'immobilier. La direction est d'avis que ce sont des mesures utiles pour évaluer divers aspects de la performance ainsi que pour apprécier la performance sous-jacente sur le plan de l'exploitation sur une base cohérente. 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. Elles doivent être considérées uniquement comme visant à fournir des renseignements supplémentaires, et non comme des substituts à l'information financière établie selon les IFRS. Se reporter à la section « Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières » à la rubrique VI – « Informations complémentaires » pour obtenir la définition de ces mesures.

Le contenu du présent rapport de gestion a été approuvé par le conseil des fiduciaires de la FPI le 5 mars 2025. 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.sedarplus.ca et également sur le site Web de la FPI au www.mintoapartmentreit.com.

Énoncés prospectifs

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

Utilisation d'estimations

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

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

Faits saillants financiers et opérationnels

Performance financière

Une croissance toujours solide des produits et du REN

Au quatrième trimestre de 2024, les produits du portefeuille d'immeubles comparables se sont accrus de 3,5 % par rapport au quatrième trimestre de 2023. Cette croissance s'explique par l'augmentation de 5,3 % des produits tirés des appartements non meublés par rapport au quatrième trimestre de 2023, principalement du fait de la hausse de 5,5 % du loyer mensuel moyen. Cette augmentation a été partiellement contrebalancée par une baisse de 90 pdb du taux d'occupation moyen du portefeuille d'immeubles comparables qui s'est établi à 96,3 %. Les charges d'exploitation normalisées du portefeuille d'immeubles comparables ont augmenté de 2,5 % sur cette même période, en raison de la hausse des coûts d'exploitation normalisés des immeubles, neutralisée en partie par le coût moindre des services publics. Dans l'ensemble, le REN normalisé du portefeuille d'immeubles comparables a progressé de 4,1 % et la marge du REN normalisé s'est accrue de 30 pdb par rapport au quatrième trimestre de 2023, pour se fixer à 63,0 %.

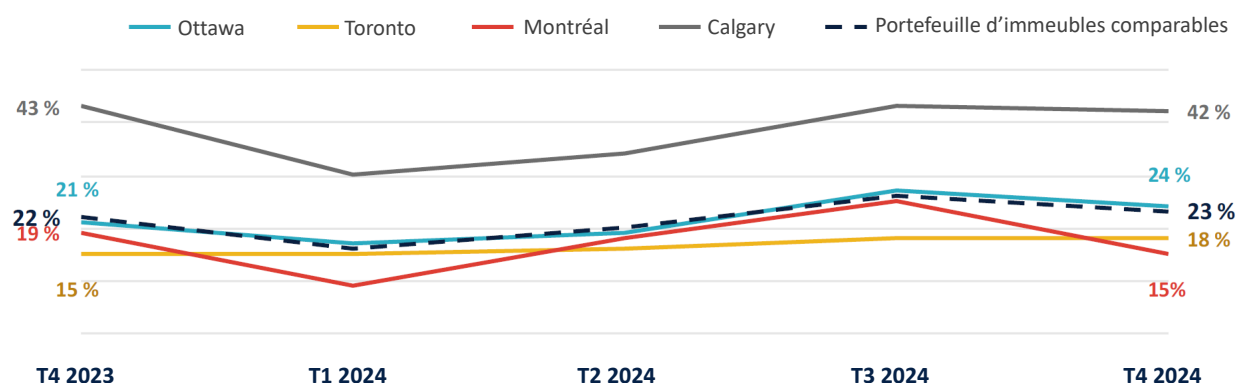
Pour le quatrième trimestre de 2024, les produits du portefeuille complet ont affiché une baisse de 2,1 % par rapport au quatrième trimestre de 2023, les solides résultats du portefeuille d'immeubles comparables ayant été neutralisés par la vente de deux immeubles à Ottawa en février 2024 et de deux immeubles à Edmonton en décembre 2023. Le loyer mensuel moyen du portefeuille complet a augmenté de 6,0 %, tandis que le taux d'occupation moyen a diminué de 90 pdb pour s'établir à 96,3 %. Les charges d'exploitation normalisées du portefeuille complet ont reculé de 3,1 %, en raison des dispositions d'immeubles, facteur neutralisé en partie par des facteurs influant sur le portefeuille d'immeubles comparables. Dans l'ensemble, le REN normalisé du portefeuille complet a diminué de 1,5 %, alors que la marge du REN de ce portefeuille s'est accrue de 40 pdb pour s'établir à 63,0 %.

L'exercice 2024 s'est avéré excellent sur le plan de l'exploitation pour la FPI. Les produits du portefeuille d'immeubles comparables ont augmenté de 5,1 % par rapport à l'exercice 2023, ce qui s'explique par une hausse de 6,5 % des produits tirés des appartements non meublés attribuable à la solide croissance de 5,5 % du loyer mensuel moyen, facteur partiellement neutralisé par une baisse de 30 pdb du taux d'occupation moyen. Les charges d'exploitation normalisées du portefeuille d'immeubles comparables sont demeurées essentiellement stables par rapport à l'exercice précédent, car la hausse des coûts d'exploitation des immeubles et des impôts fonciers a été compensée par une baisse de 8,1 % du coût des services publics. Le REN normalisé du portefeuille d'immeubles comparables a progressé de 7,9 % pour l'exercice 2024 et la marge du REN s'est accrue de 170 pdb pour se fixer à 64,1 %.

Pour la même période, les produits tirés du portefeuille complet sont demeurés relativement stables, la croissance du portefeuille d'immeubles comparables ayant été contrebalancée par les dispositions d'immeubles. Le loyer mensuel moyen du portefeuille complet a augmenté de 6,0 %, tandis que le taux d'occupation moyen a diminué de 30 pdb. Les charges d'exploitation normalisées ont diminué de 4,9 % d'un exercice à l'autre, ce qui s'est traduit par une hausse de 2,1 % du REN normalisé et un élargissement de 160 pdb de la marge du REN normalisé, fixée à 64,0 %.

Légère hausse du taux de rotation et baisse du taux d'occupation à la clôture

Le taux de rotation annuel du portefeuille d'immeubles comparables s'est établi à 23 % au quatrième trimestre de 2024, soit une légère hausse comparativement au quatrième trimestre de 2023. Dans l'ensemble, le taux d'occupation à la clôture du portefeuille a diminué par rapport au troisième trimestre de 2024, les déménagements ayant été plus nombreux que les emménagements en raison de l'effet combiné d'une hausse de l'offre dans les marchés où la FPI exerce ses activités et d'une baisse saisonnière de la demande au cours des mois d'hiver.

Taux de rotation annuel du portefeuille d'immeubles comparables^{1, 2} par grappe géographique

À Calgary, le taux de rotation annuel a été supérieur au taux des autres régions puisque les loyers ne sont soumis à aucun contrôle en Alberta. Le taux d'occupation à la clôture a diminué, se situant à 93,1 %, en raison d'une augmentation importante de l'offre de location au second semestre de 2024 et de l'abordabilité des alternatives en matière de logements ayant entraîné un ralentissement de l'absorption des appartements vacants.

À Ottawa, le taux de rotation annuel a augmenté, se fixant à 24 % contre 21 % au quatrième trimestre de 2023, tandis que le taux d'occupation à la clôture de 96,5 % a diminué par rapport aux récents sommets atteints, en raison des pressions concurrentielles exercées par l'achèvement des appartements de location, ce qui a fait augmenter le taux d'inoccupation.

À Toronto, le taux de rotation annuel a augmenté, se chiffrant à 18 % contre 15 % au quatrième trimestre de 2023. À Toronto, le marché a connu une hausse importante de l'offre au cours de 2024, qui se poursuivra en 2025, ce qui s'est traduit par une augmentation du taux d'inoccupation, le taux d'occupation à la clôture étant de 95,1 %, et la stabilisation des loyers du marché, au fur et à mesure que l'offre est absorbée.

À Montréal, le taux de rotation s'est fixé à 15 %, alors que la demande est demeurée stable, ce qui a contribué au maintien d'un taux d'occupation à la clôture élevé de 96,5 %.

La direction a continué de recourir à une combinaison de promotions stratégiques, de campagnes de marketing et d'un programme de renouvellement ciblé pour l'ensemble du portefeuille afin de stimuler le taux d'occupation.

Portefeuille d'immeubles comparables	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Taux d'occupation à la clôture de la période²					
Toronto	97,2 %	95,8 %	95,1 %	96,2 %	95,1 %
Ottawa	98,1 %	97,7 %	98,9 %	98,5 %	96,5 %
Calgary	96,4 %	99,1 %	98,6 %	96,8 %	93,1 %
Montréal	95,6 %	96,2 %	96,8 %	96,9 %	96,5 %
	97,2 %	97,1 %	97,5 %	97,4 %	95,8 %

Initiatives antérieures relatives au bilan qui continuent à stimuler la croissance des FPAE par part

L'accent mis par la FPI sur la mise en place de stratégies de répartition du capital relative a contribué à la croissance de 4,1 % des FPAE normalisés par part et à celle de 4,2 % des FPAEA normalisés par part au quatrième trimestre de 2024 par rapport au quatrième trimestre de 2023. Pour l'exercice 2024, les FPAE normalisés par part et les FPAEA par part ont augmenté de 12,9 % et de 15,0 %, respectivement, par rapport à l'exercice 2023. En plus de la performance opérationnelle robuste au cours des deux périodes, la direction a procédé à un désendettement par l'intermédiaire du programme de réinvestissement du capital et a maintenu une exposition moyenne aux emprunts à taux variable inférieure par rapport à celle des périodes correspondantes de 2023, ces deux facteurs ayant contribué à une diminution des frais d'intérêts.

Les résultats normalisés excluent l'incidence des éléments non récurrents qui ne sont pas représentatifs des activités normales de la FPI. Pour obtenir un rapprochement des résultats normalisés, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS ».

¹ Le taux de rotation annuel est extrapolé à partir du taux de rotation trimestriel pour déterminer un taux annuel et, à ce titre, ne représente pas nécessairement le taux de rotation d'un exercice complet.

² Se reporter à la rubrique VI « Informations complémentaires – Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières ».

Entrée sur le marché du Grand Vancouver

Le 15 janvier 2025, la FPI a acquis une participation avec droit de gestion de 50 % dans Lonsdale Square à North Vancouver, Colombie-Britannique auprès d'une société en commandite dans laquelle Minto Properties Inc. (« MPI ») détient une participation de 50 %. La quote-part de 52 963 \$ du prix d'achat de la FPI a été établie en fonction d'un escompte de 5 % par rapport au prix d'achat total de 111 500 \$. La quote-part du prix d'achat de la FPI a été réglée par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire de 52 904 \$ assuré par la SCHL, portant intérêt à un taux d'intérêt contractuel fixé à 3,89 % et venant à échéance en décembre 2034. La direction s'attend à ce que l'achat ait un effet relutif sur les FPAEA par part en 2025.

L'acquisition de l'immeuble marque une étape importante pour la FPI par son entrée dans le marché très attrayant du Grand Vancouver, ce qui représente l'atteinte d'un des objectifs de la FPI visant à accroître son exposition géographique dans les principaux centres urbains du Canada. L'immeuble Lonsdale Square nouvellement construit comprend 113 appartements, 108 places de stationnement, des locaux commerciaux de 8 158 pieds carrés entièrement loués et des commodités haut de gamme pour les locataires. L'actif réduit l'âge moyen du portefeuille et est efficace sur le plan énergétique, ce qui diminue les besoins en dépenses d'investissement relatifs aux actifs plus vieux.

Dans le cadre de l'acquisition, la FPI a reçu un remboursement du prêt convertible aux fins de l'aménagement de 14 000 \$ associé à l'immeuble et a affecté le produit au remboursement partiel de la facilité de crédit à taux variable renouvelable.

Vente d'un actif non essentiel afin d'améliorer la qualité du portefeuille

Le 22 janvier 2025, la FPI a conclu la vente annoncée précédemment de Castlevue, un immeuble de 241 appartements situé à Ottawa et construit en 1973, pour un prix de vente de 69 000 \$. La vente a généré un produit net de 33 849 \$, déduction faite des emprunts hypothécaires et des coûts de transaction. Une partie de ce produit a servi au remboursement de l'encours de la facilité de crédit renouvelable de la FPI et à l'achat de parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Depuis le début de 2023, la FPI a effectué des dispositions d'actifs non essentiels de près de 200 000 \$, ce qui rehausse la qualité globale de son portefeuille et réduit les besoins futurs en dépenses d'investissement.

Souplesse accrue grâce à l'amélioration du bilan et à la réduction de l'exposition aux emprunts à taux variable

La direction s'efforce d'améliorer son bilan en exécutant son programme de réinvestissement du capital, en réduisant les emprunts à taux variable et en faisant preuve de discipline en ce qui a trait aux décisions prises à l'égard de la répartition du capital. La direction a mis en œuvre cette stratégie au cours de l'exercice 2024 et au cours du premier trimestre de 2025 comme suit :

- elle a reçu le remboursement de 30 000 \$ du prêt convertible aux fins de l'aménagement de la Fifth + Bank au premier trimestre de 2024;
- elle a réduit l'endettement par la vente de deux immeubles à Ottawa au premier trimestre de 2024 pour un prix de vente global de 86 000 \$, ce qui a permis de dégager un produit net de 67 956 \$;
- elle a renoncé au droit d'achat de la FPI à l'égard d'une occasion multirésidentielle existante présentée par Minto Properties Inc. (« MPI ») au premier trimestre de 2024;
- elle a obtenu un financement à la hausse générant un produit net de 69 172 \$ au quatrième trimestre de 2024 pour les immeubles Huron, Seneca et Grenadier situés à Ottawa. Les emprunts hypothécaires à taux fixe assurés par la SCHL portent intérêt à un taux effectif moyen pondéré de 3,89 % et viennent à échéance en décembre 2029;
- elle a obtenu un financement à la hausse générant un produit net de 21 194 \$ pour l'immeuble Leslie York Mills au quatrième trimestre de 2024 dans le but de soutenir le projet de densification en cours de l'immeuble. L'emprunt hypothécaire traditionnel assorti d'un taux fixe porte intérêt à un taux effectif de 4,65 % et vient à échéance en janvier 2028;
- elle a acquis une participation dans l'immeuble de Lonsdale Square à North Vancouver pour un prix d'achat de 52 963 \$, réglé par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire assuré par la SCHL;
- elle a reçu le remboursement de 14 000 \$ du prêt convertible aux fins de l'aménagement associé à l'immeuble Lonsdale Square au premier trimestre de 2025;
- elle a vendu Castlevue situé à Ottawa au premier trimestre de 2025 pour un prix de vente de 69 000 \$, ce qui a généré un produit net de 33 849 \$;
- elle a permis que l'option d'achat visant l'immeuble The Hyland soit déchuée sans que cette option n'ait été exercée par la FPI;
- elle a renoncé au droit de première occasion de la FPI présenté par MPI pour un projet d'aménagement à Ottawa.

Le produit net généré par les activités susmentionnées a servi en partie à rembourser la facilité de crédit renouvelable à taux variable, à acheter des parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités ayant un effet relatif et à poursuivre les projets de densification de la FPI, le programme d'immobilisations permettant d'accroître la valeur, et le programme de repositionnement.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Dans le cadre de la stratégie disciplinée de répartition du capital de la FPI, la FPI a utilisé son offre publique de rachat dans le cours normal des activités. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités est en vigueur du 27 septembre 2024 au 26 septembre 2025 et autorise la FPI à acquérir un maximum de 3 283 584 parts, soit environ 5 % des parts émises et en circulation de la FPI, et ce, jusqu'à concurrence de 22 703 parts par jour de bourse. Dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, le 30 décembre 2024, la FPI a mis en place un régime de rachat de titres automatique visant ses parts en circulation. Ce régime autorise la FPI à acheter des parts aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités durant des périodes où normalement elle ne pourrait pas le faire en raison de restrictions de nature réglementaire ou de périodes d'interdiction qu'elle s'est imposée.

Au cours du quatrième trimestre de 2024, la FPI a acheté et annulé 337 842 parts à un prix d'achat moyen pondéré de 14,03 \$ la part, pour un coût total incluant les coûts de transaction de 4 869 \$.

Après le 31 décembre 2024, la FPI a acheté et annulé 777 276 parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, à un prix d'achat moyen pondéré de 13,19 \$ la part, pour un coût total incluant les coûts de transaction de 10 469 \$.

Au total, la FPI a acheté et annulé 1 115 118 parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, à un prix d'achat moyen pondéré de 13,44 \$ la part, pour un coût total incluant les coûts de transaction de 15 338 \$.

Sixième augmentation annuelle consécutive des distributions

Le 12 novembre 2024, le conseil des fiduciaires a approuvé une augmentation de 0,015 \$ par part, ou 3,0 % du montant de la distribution annuelle de la FPI, qui est passée de 0,5050 \$ par part à 0,5200 \$ par part. La distribution mensuelle est de 0,04333 \$ par part, en hausse par rapport à 0,04208 \$ par part. Cette hausse de la distribution témoigne de la confiance de la direction envers les perspectives pour 2025 et s'inscrit dans la tendance ininterrompue d'augmentation de la distribution annuelle chaque année depuis le premier appel public à l'épargne de la FPI en 2018.

Distribution spéciale

Le 16 décembre 2024, la FPI a déclaré une distribution hors trésorerie spéciale de 0,76 \$ par part, payable en parts le 31 décembre 2024 (la « distribution spéciale »). La distribution spéciale a été versée afin de distribuer une partie des gains en capital réalisés par la FPI provenant de la vente d'immeubles de placement effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Le 31 décembre 2024, la FPI a émis 2 255 508 parts à un prix de 13,3362 \$ la part, pour un montant total de 30 080 \$. Immédiatement après l'émission, les parts ont été regroupées de sorte que chaque porteur de parts détenait le même nombre de parts qu'avant l'annonce de la distribution spéciale.

Valeur liquidative par part¹

Au 31 décembre 2024, la valeur liquidative par part s'établissait à 22,34 \$, ce qui est relativement inchangé par rapport à 22,38 \$ au 30 septembre 2024, principalement en raison d'une perte liée à la juste valeur d'immeubles de placement de 11 732 \$ enregistrée au quatrième trimestre de 2024, contrebalancée par l'effet relatif de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités et le REN. La perte liée à la juste valeur a découlé de la hausse des taux de capitalisation de certains immeubles résidentiels à Ottawa et à Toronto et de l'augmentation de la réserve au titre des dépenses d'investissement, facteurs atténués par la croissance du REN prévisionnel du portefeuille complet.

Mise en œuvre d'une stratégie de croissance interne

La FPI a généré une croissance interne des produits en réalisant le potentiel de gain sur bail du portefeuille et, dans une moindre mesure, en ayant recours à son programme de repositionnement des appartements. Pour le quatrième trimestre de 2024, la FPI a été en mesure de réaliser des gains de 11,2 % sur les 297 nouveaux contrats de location qu'elle a signés au cours de la période. Ces gains représentent une croissance annualisée des produits d'environ 618 \$. Le potentiel de gain sur bail du portefeuille, qui s'établissait à 13,0 % au 31 décembre 2024, demeure solide même s'il a reculé par rapport à celui de 14,8 % au 30 septembre 2024 en raison de l'aplatissement des loyers du marché. Les tendances régionales en matière de taux de rotation auront une incidence sur la capacité de la FPI de réaliser, à court terme, le potentiel de gain sur bail intégré dans le portefeuille. La direction s'attend à ce que le taux de rotation demeure inférieur pour les appartements dont l'écart entre les loyers imputés et les loyers du marché demeure élevé. La FPI a repositionné 12 appartements au quatrième trimestre de 2024, contre 18 appartements au

¹ Se reporter à la rubrique VI « Informations complémentaires – Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières ».

quatrième trimestre de 2023, ce qui représente un rendement annuel moyen sans effet de levier de 9,3 %. La direction a repositionné 48 appartements en 2024 par rapport aux 116 appartements repositionnés en 2023, en raison d'une diminution du taux de rotation pour les appartements non rénovés et de l'évaluation stratégique réalisée par la direction pour chaque appartement.

Croissance interne – gain sur bail¹

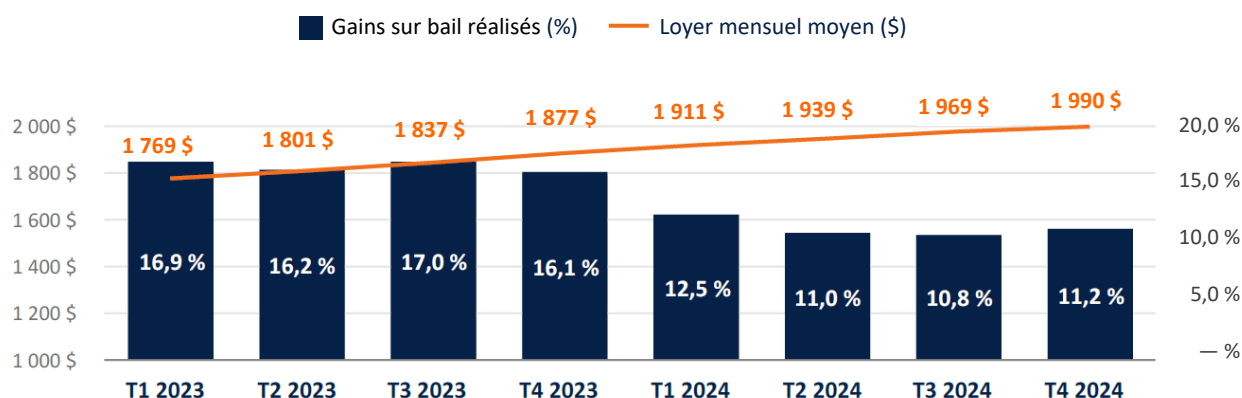
La FPI a enregistré une croissance interne des produits au cours du quatrième trimestre de 2024 grâce aux activités de location et aux stratégies de gestion des produits efficaces. À mesure que de nouveaux locataires viennent occuper les lieux, la FPI peut majorer les loyers moindres pour refléter les tarifs en vigueur sur le marché. Au cours de la période considérée, les nouveaux contrats de location ont généré une croissance des produits annualisés d'environ 618 \$. Le tableau suivant présente un sommaire des activités de location et des gains qui découleront des nouveaux contrats de location signés au cours du quatrième trimestre de 2024 :

Grappe géographique	Nouveaux contrats de location signés ²	Loyer mensuel moyen à l'échéance	Nouveau loyer mensuel moyen	Gains sur bail réalisés ¹	Gains sur bail annualisés ^{1, 3}
Toronto	95	2 610 \$	2 809 \$	7,6 %	113 \$
Ottawa	101	1 911	2 173	13,7 %	312
Calgary	40	1 840	2 013	9,4 %	83
Montréal	61	1 923	2 152	11,9 %	110
Total/moyenne	297	2 040 \$	2 268 \$	11,2 %	618 \$

Au quatrième trimestre de 2024, la FPI a réalisé de solides gains sur bail sur tous ses marchés, avec un gain sur bail moyen de 11,2 % sur les 297 nouveaux contrats de location qu'elle a signés, ce qui représente une légère hausse séquentielle par rapport à 10,8 % sur les 449 contrats de location signés au troisième trimestre de 2024. À Ottawa et à Montréal, le taux de rotation a été plus élevé parmi les locataires dont la durée moyenne de location est plus longue. À Toronto, l'effet combiné du taux de rotation parmi les locataires dont la durée moyenne du séjour est plus courte et la stabilisation des loyers du marché a entraîné une baisse des gains sur bail séquentiels. Dans l'ensemble, le marché canadien de la location a poursuivi sa performance stable, soutenue par les fondamentaux constructifs du secteur à long terme.

Pour obtenir plus de détails sur la croissance des produits, consulter la rubrique II « Faits saillants financiers et rendement – Survol de la performance financière – Produits tirés des immeubles de placement ».

Gains sur bail réalisés et loyer mensuel moyen¹



Le loyer mensuel moyen de la FPI continue de croître. Le loyer mensuel moyen s'est chiffré à 1 990 \$ au quatrième trimestre de 2024, ce qui représente une hausse de 6,0 %, ou 5,5 % selon le portefeuille d'immeubles comparables, par rapport au quatrième trimestre de 2023.

Pour l'exercice 2024, la FPI a réalisé des gains sur tous les marchés en dégageant un gain sur bail moyen de 11,4 % sur les 1 535 nouveaux contrats de location qu'elle a signés. Le tableau suivant présente un sommaire des activités de location et des gains qui découleront des nouveaux contrats de location signés au cours de l'exercice 2024.

¹ Se reporter à la rubrique VI « Informations complémentaires – Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières ».

² Comprend 100 % des nouveaux contrats de location signés dans des immeubles détenus en copropriétés et ne tiennent pas compte des nouveaux baux pour des appartements meublés.

³ Pour les immeubles détenus en copropriété, tient uniquement compte de la participation en copropriété de la FPI.

Grappe géographique	Nouveaux contrats de location signés ¹	Loyer mensuel moyen à l'échéance	Nouveau loyer mensuel moyen	Gains sur bail réalisés ²	Gains sur bail annualisés ^{2, 3}
Toronto	449	2 592 \$	2 832 \$	9,3 %	601 \$
Ottawa	540	1 854	2 096	13,1 %	1 568
Calgary	223	1 807	1 996	10,5 %	506
Montréal	323	2 042	2 262	10,8 %	597
Total/moyenne	1 535	2 009 \$	2 237 \$	11,4 %	3 272 \$

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

Trimestre	Nouveaux contrats de location signés ¹	Loyer mensuel moyen à l'échéance	Nouveau loyer mensuel moyen	Gains sur bail réalisés ²	Gains sur bail annualisés ^{2, 3}
T1 2024	369	1 953 \$	2 198 \$	12,5 %	871 \$
T2 2024	420	2 018	2 240	11,0 %	865
T3 2024	449	2 026	2 245	10,8 %	918
T4 2024	297	2 040	2 268	11,2 %	618
Total/moyenne	1 535	2 009 \$	2 237 \$	11,4 %	3 272 \$

Au cours des quatre derniers trimestres, la FPI a affiché une croissance moyenne de 11,4 % grâce aux gains sur bail réalisés, ce qui représente des gains sur bail annualisés de 3 272 \$. Les gains sur bail réalisés ont augmenté au quatrième trimestre de 2024 par rapport aux trimestres récents, car une proportion plus élevée de nouveaux contrats de location signés visait des appartements dont le loyer intégré est plus important en raison d'une durée moyenne du séjour plus longue.

La direction évalue continuellement la situation du marché et met à jour ses estimations du loyer du marché pour les immeubles composant son portefeuille. Compte tenu des nouvelles estimations du loyer du marché, le potentiel de gain sur bail estimatif pour les locataires actuels dans le portefeuille de la FPI s'établissait comme suit au 31 décembre 2024 :

Grappe géographique	Nombre total d'appartements ⁴	Loyer mensuel moyen actuel	Loyer du marché mensuel moyen selon les estimations de la direction	Pourcentage des gains sur bail potentiels ²	Gains sur bail estimatifs annualisés potentiels ^{2, 3}
Toronto	2 281	2 268 \$	2 581 \$	13,8 %	4 982 \$
Ottawa	2 602	1 832	2 124	15,9 %	9 109
Calgary	619	1 890	1 964	3,9 %	548
Montréal	1 736	2 075	2 302	10,9 %	3 397
Total/moyenne	7 238	1 990 \$	2 250 \$	13,0 %	18 036 \$

À l'heure actuelle, la direction évalue à environ 18 036 \$ sur une base annualisée le potentiel de gains sur bail du portefeuille. Le pourcentage des gains sur bail potentiels de la FPI demeurerait solide, à 13,0 % au 31 décembre 2024, en légère baisse par rapport au troisième trimestre de 2024 en raison de l'aplatissement des loyers de marchés alors que la FPI continuait de réaliser des gains sur bail. La FPI continue de réaliser des occasions de gain sur bail à la faveur des changements de locataires et elle prévoit poursuivre dans cette veine dans l'avenir. La capacité de la FPI à réaliser le potentiel de gain sur bail est tributaire du taux de roulement des locataires et de la conjoncture des marchés. Malgré le ralentissement éventuel du taux de roulement pour les appartements dont le loyer intégré est important, la direction prévoit que la FPI sera en mesure de réaliser une partie importante du potentiel de gain sur bail sur une période de six à huit ans.

¹ Comprend 100 % des nouveaux contrats de location signés dans des immeubles détenus en copropriétés et ne tient pas compte des nouveaux baux pour des appartements meublés.

² Se reporter à la rubrique VI « Informations complémentaires – Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières ».

³ Pour les immeubles détenus en copropriété, tient uniquement compte de la participation en copropriété de la FPI.

⁴ Compte non tenu de 163 appartements meublés, de 239 appartements vacants, de 61 appartements loués en vue d'une occupation future et de 25 appartements non disponibles en raison de travaux de réparation et d'entretien en cours à la suite de déménagements ou en cours de repositionnement.

Création de valeur

Repositionnements

Le tableau suivant présente un sommaire des activités de repositionnement menées.

Immeuble	Participation	Nombre d'appartements repositionnés et loués		Nombre d'appartements restant à repositionner	Nombre total d'appartements dans le programme	Pourcentage d'achèvement des repositionnements
		Quatrième trimestre de 2024	Exercice 2024			
Toronto						
Minto Yorkville	100 %	—	1	28	99	72 %
Leslie York Mills	50 %	4	8	183	409	55 %
High Park Village	40 %	2	7	241	407	41 %
Roehampton	100 %	1	7	35	148	76 %
Martin Grove	100 %	—	—	17	32	47 %
Ottawa						
Carlisle	100 %	—	3	62	191	68 %
Castle Hill	100 %	2	3	60	176	66 %
Montréal						
Rockhill	50 %	—	1	728	934	22 %
Le 4300	100 %	2	11	191	261	27 %
Haddon Hall	100 %	—	—	132	191	31 %
Le Hill-Park	100 %	1	7	142	261	46 %
Total		12	48	1 819	3 109	41 %

Le tableau suivant présente un sommaire des coûts et des rendements annualisés moyens dégagés par les activités de repositionnement pour les quatre derniers trimestres.

Trimestre	Appartements rénovés	Coût moyen par appartement	Augmentation annuelle moyenne de loyer par appartement	Rendement annuel moyen sans effet de levier ¹
T1 2024	7	69 350 \$	6 517 \$	9,4 %
T2 2024	13	64 160	6 200	9,7 %
T3 2024	16	75 024	6 631	8,8 %
T4 2024	12	53 461	4 982	9,3 %
Total/moyenne	48	66 281 \$	6 126 \$	9,2 %

La direction vise un rendement moyen annuel sans effet de levier de l'ordre de 8 % à 15 % sur les appartements rénovés et loués. Le programme de repositionnement de la FPI constitue une occasion de croissance interne. Tirant parti de la stratégie de gestion d'actifs de la FPI, ces programmes visent à maximiser le rendement tout en gérant les flux de trésorerie.

Le capital est attribué avec minutie aux 11 projets actifs de repositionnement, par appartement, pour s'assurer de prendre les décisions optimales en matière de placement. Un grand nombre de projets de repositionnement actuels sont actifs depuis au moins six ans. Les appartements qui se libèrent dans ces immeubles proviennent de locataires dont la moyenne du séjour est d'environ 12 ans. Ces appartements requièrent un investissement et offrent une occasion de faire des mises à niveau qui génèrent un rendement positif. La FPI ne procède pas à des expulsions pour cause de rénovation. La direction évalue stratégiquement chaque occasion de repositionnement en tenant compte de facteurs tels que les loyers du marché pour des appartements non rénovés, les dépenses d'investissement supplémentaires et le coût de renonciation associé au temps mort nécessaire à la rénovation. En raison de cette évaluation stratégique et du fait que le taux de roulement tend à être moins élevé pour ces appartements, la direction s'attend à repositionner de 35 à 70 appartements en 2025, par rapport aux 48 appartements repositionnés en 2024 et aux 116 appartements repositionnés en 2023.

Initiatives environnementales, sociales et de gouvernance

La FPI continue de mettre en œuvre des mesures pour améliorer sa performance en matière de facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») selon trois grands axes stratégiques, soit les répercussions environnementales, l'incidence sur les collectivités et la résilience de l'entreprise.

¹ Se reporter à la rubrique VI – « Informations complémentaires - Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières ».

Un aperçu des faits saillants survenus depuis la dernière mise à jour trimestrielle sur les facteurs ESG est présenté ci-dessous.

Volet environnemental

- Des projets ont été achevés à Frontenac, Eleanor et Seneca pour colmater les fuites d'air dans les tuyaux et accroître l'efficacité énergétique.
- Des projets de capteurs pour les toilettes ont été réalisés à Eleanor, Parkwood Hills et Skyline en vue de réduire la consommation d'eau.
- La mise à niveau du système d'automatisation d'un immeuble a été achevée à Richgrove afin d'accroître l'efficacité énergétique.

Volet social

- Initiatives visant à aplanir les obstacles à la diversité et à l'inclusion lors du recrutement et à créer des relations avec les partenaires dans la collectivité :
 - de nouveaux processus pour la révision et la vérification des descriptions de poste ont été établis;
 - les modèles d'admission et de présélection ont été mis à jour;
 - les membres de l'équipe d'acquisition des talents ont assisté aux salons de l'emploi liés aux partenaires au sein de la collectivité.
- Un programme de mobilisation des résidents a été mis sur pied pour tisser des liens et encourager le changement :
 - création d'un nouveau sondage à envoyer à tous les résidents avant le renouvellement de bail;
 - organisation d'événements comme des campagnes de dons de jouets pendant le temps des Fêtes, des rassemblements, des ateliers et des concours.

Résilience de l'entreprise

- Un exercice de simulation d'urgence a été effectué en collaboration avec l'équipe de coordination d'urgence afin de tester l'état de préparation en considérant un scénario prédéterminé élaboré par les membres de l'équipe de la haute direction en vue d'examiner la gouvernance, les mesures et l'utilisation des logiciels.
- Dans le but de soutenir le projet de décarbonisation de Minto Yorkville, un élément de la planification de la transition liée aux changements climatiques, l'ancienne tour de refroidissement a été retirée en novembre et de nouvelles pompes à chaleur ont été installées sur le toit. Le raccord de la tuyauterie du nouvel équipement et de celle des systèmes existants et la mise en service du nouvel équipement ont été effectués en janvier 2025.
- Le programme de cybersécurité a été amélioré grâce à la réalisation d'activités liées à la conformité du système de paiement par cartes, l'organisation d'une campagne de formation sur l'utilisation d'internet, à la résolution des vulnérabilités identifiées lors des tests de pénétration et à la mise en place de l'authentification multifacteur pour les nouvelles applications.

Cadre de gouvernance

Le conseil des fiduciaires reçoit des mises à jour trimestrielles sur les facteurs ESG. Un comité directeur ESG, qui comprend des membres de la haute direction, oriente la mise en œuvre de la stratégie ESG. La rémunération au rendement des employés de la FPI demeure liée, en partie, à l'atteinte des cibles de rendement ESG. Les besoins et les considérations liés aux facteurs ESG sont intégrés dans les budgets d'investissement et d'exploitation, et les attentes relatives aux facteurs ESG sont intégrées au plan d'affaires.

Référence

La FPI a été évaluée par l'organisme Global Real Estate Sustainability Benchmark en 2024, et elle a obtenu la note de 75, la cote GRESB 2-Star et le classement Green Star. Dans le cadre d'une évaluation distincte, les informations à fournir en matière de facteurs ESG de la FPI ont été notées dans le cadre de l'évaluation de l'information à fournir au public du GRESB. La FPI a obtenu une note de 96 sur 100, ce qui lui vaut la note de « A ».

Perspectives

Pour l'avenir, nous croyons que les fondamentaux constructifs du secteur à long terme demeureront inchangés. Les principaux indicateurs favorables comprennent l'importante pénurie de logements qui devrait perdurer pendant plusieurs années, l'abordabilité de la location en raison de l'écart grandissant entre l'achat et la location d'un logement et la croissance démographique à long terme. Cela étant dit, à court terme, l'incertitude plane sur le secteur multifamilial en raison de bons nombres de facteurs. Parmi ces facteurs, notons un volume d'offre important dans certains marchés ayant une incidence sur notre capacité à augmenter les loyers, les menaces tarifaires qui pourraient avoir une incidence défavorable sur les coûts des intrants et miner la confiance des consommateurs, un arrêt temporaire de l'immigration positive nette, les risques géopolitiques mondiaux, l'incertitude politique au Canada et un environnement de taux d'intérêt incessamment élevés dans l'ensemble de la courbe de rendement. Bien que bon nombre de ces facteurs échappent à notre contrôle, la direction s'efforce de s'adapter continuellement à l'évolution du marché, et nous croyons que certaines des mesures que nous avons prises pour consolider notre bilan, augmenter nos flux de trésorerie et rehausser la qualité de notre portefeuille nous ont permis d'affermir notre résilience et de bien nous positionner pour composer avec l'incertitude économique actuelle.

Le Canada est toujours confronté à une forte pénurie de logements. À l'heure actuelle, il n'y a pas suffisamment de logements pour répondre aux besoins de la population canadienne existante, sans compter les besoins des nouveaux arrivants. Un rapport de la SCHL a indiqué que le Canada a besoin de plus de 22 millions de logements d'ici 2030 pour aider à rendre le logement abordable pour tous les Canadiens¹. Si le taux actuel de construction de nouveaux logements se maintient, il y aura une pénurie de 3,5 millions d'unités; on s'attend à ce que cette pénurie demeure obstinément élevée à 3,1 millions d'unités même dans le cas d'une faible croissance économique. Bien que le gouvernement fédéral ait annoncé une série d'initiatives visant à traiter la question de l'offre de logements et que la Banque du Canada ait réduit les taux d'intérêt de façon marquée par rapport au sommet atteint, dans le « Rapport sur l'offre de logements, automne 2024 », la SCHL rappelle que la pénurie persistera au cours des prochaines années puisque le rythme de construction continue d'être inférieur aux niveaux ciblés et est insuffisant pour pallier la rareté de l'offre actuelle à court ou moyen terme.²

La location est une option de plus en plus attrayante pour les Canadiens. La proportion de gens qui optent pour la location plutôt que pour l'achat d'un logement a augmenté de 250 pds de 2011 à 2021. Au cours de cette même période, le nombre de ménages qui optent pour la location s'est accru de 21,5 %, ce qui représente plus du double de l'augmentation de 8,4 % du nombre de ménages qui optent pour l'achat d'un logement.³ La moyenne des loyers suit de près la hausse des salaires horaires moyens, ces deux éléments progressant à un taux annuel composé d'environ 3,4 % et 3,2 %, respectivement, depuis 2001, tandis que les coûts liés à l'accession à la propriété ont largement dépassé les salaires et ont avancé à un taux annuel composé de 6,4 % pour la même période.⁴ Les pressions en matière d'abordabilité, les forces démographiques et les changements de comportement continueront de dicter la demande de logements en 2024 et en 2025.

La population canadienne a crû d'environ 950 000 habitants en 2024,⁵ ce qui représente une croissance de 2,3 % de la population totale, qui est attribuable à la migration nette. Compte tenu des changements apportés par le gouvernement fédéral à sa politique en matière d'immigration, la croissance démographique devrait ralentir temporairement en 2025 et en 2026, mais devrait croître de nouveau en 2027 à un taux annualisé de 0,8 %⁶. La direction estime que la pénurie actuelle de logements, jumelée à l'augmentation des cibles d'immigration dès 2027, continuera de favoriser la demande de logements locatifs à long terme.

Appuyée par ces indicateurs favorables, la direction continuera de générer une croissance des produits en tirant parti du potentiel de réalisation de gains sur bail dans le portefeuille urbain de haute qualité de la FPI, en augmentant le taux d'occupation, notamment en ce qui a trait aux appartements au centre-ville de Toronto, lesquels sont de plus en plus en concurrence avec les nouveaux appartements en copropriété et les immeubles construits spécialement aux fins de location, et à Calgary, où il y a également eu une hausse temporaire de l'offre, en gérant les charges d'exploitation contrôlables, et en réalisant des repositionnements d'appartement qui permettent d'accroître la valeur, lorsque cela est approprié sur le plan stratégique. L'engagement de la direction en ce qui a trait à l'optimisation du REN et à la prise de décisions prudentes en matière de répartition du capital, tout en équilibrant les objectifs de création de valeur et de croissance à long terme, permettra de soutenir la croissance des FPAE et des FPAEA par part en 2025.

La direction est demeurée disciplinée et a suivi sa stratégie de répartition du capital, ce qui a stimulé la croissance des FPAE et des FPAEA par part et amélioré le bilan, en remboursant la totalité de la facilité de crédit renouvelable et en entrant sur le marché du Grand Vancouver grâce à l'acquisition de Lonsdale Square dans le cadre d'une transaction qui devrait avoir un effet relatif sur les FPAE et les FPAEA par part en 2025. La solidité du bilan de la FPI procure une souplesse financière et lui permet également d'être bien positionnée pour faire face à la volatilité future ou à des périodes prolongées pendant lesquelles l'accès aux capitaux est restreint ou coûteux.

¹ « Pénurie de logements au Canada : Mise à jour sur la quantité de logements nécessaire d'ici 2030 », SCHL, septembre 2023.

² « Rapport sur l'offre de logements de la SCHL, automne 2024 », SCHL, septembre 2024.

³ « Acheter ou louer : le marché du logement continue d'être transformé par plusieurs facteurs alors que les Canadiens sont à la recherche d'un chez-soi abordable », Statistique Canada, septembre 2022.

⁴ Sources : « Statistique Canada », SCHL, Teranet et Urbanation.

⁵ Statistique Canada

⁶ Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada

La direction évaluera les occasions d'acquisition futures de façon stratégique, en tenant compte, entre autres facteurs, des FPAE par part pro forma, de l'effet de levier, du coût du capital, de la liquidité, de l'humeur du marché et de la création de valeur. La direction demeure déterminée à financer les projets en cours d'aménagement, le programme de prêts convertibles existant, les programmes de repositionnement des appartements et d'immobilisations permettant d'accroître la valeur, ainsi que des achats potentiels dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Les sources de capitaux permettant de financer ces initiatives peuvent comprendre les flux de trésorerie liés à l'exploitation, le réinvestissement opportuniste du capital, l'évaluation des occasions de former des partenariats ou des coentreprises, et la trésorerie et les sources de financement. À l'heure actuelle, la direction entend maintenir un profil d'endettement prudent et ne prévoit pas augmenter les capitaux propres selon un escompte important par rapport à la valeur liquidative.

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

La direction évalue les projets d'aménagement potentiels qui peuvent générer une croissance de la valeur liquidative et du bénéfice à long terme pour les porteurs de parts. L'aménagement et la construction comportent certains risques. La direction est d'avis que la FPI peut les atténuer efficacement grâce à son alliance stratégique avec MPI et les membres du même groupe, qui lui permettra de mettre à profit leur vaste expérience et leurs antécédents en matière de projets d'aménagement et de construction.

La FPI aménage actuellement des appartements locatifs supplémentaires sur les terrains excédentaires disponibles, pour les immeubles suivants.

Emplacement et nom de l'immeuble	Participation	Nombre estimé d'appartements	Dépenses estimées du projet ^{1, 2}	Début des travaux de construction	Achèvement prévu	Rendement prévu
Toronto, ON						
Richgrove	100 %	225	119 000 \$	T4 2021	T2 2026	4,25 % - 4,75 %
Leslie York Mills	50 %	192	191 000	T4 2021	T1 2027	3,75 % - 4,25 %
		417	310 000 \$			

Le complexe actuel de Richgrove se compose de deux tours de logements de hauteur moyenne regroupant 258 appartements au total et de Martin Grove, une tour de logements de grande hauteur constituée de 237 appartements. Le projet d'intensification comprend l'ajout d'une nouvelle tour de 225 appartements, dont une centaine de logements à loyer modique, et de 213 places de stationnement. La FPI a négocié une convention avec la ville de Toronto, aux termes de laquelle les frais d'aménagement et d'autres frais de 4 309 \$ ont déjà fait l'objet d'une dispense ou d'une renonciation par la ville de Toronto, qui a accepté de fournir un financement de 4 500 \$, dont une tranche de 1 350 \$ a déjà été reçue, et d'exonérer l'immeuble des impôts fonciers et des taxes municipales pour une période de 25 ans suivant le début de l'occupation. Une entente de financement de la construction a été conclue avec la SCHL pour un financement maximal de 93 745 \$ au taux d'intérêt fixe de 2,39 % pour une durée de 10 ans. L'étape importante de l'achèvement de la construction a eu lieu en décembre 2024 et l'installation des fenêtres et des éléments préfabriqués se poursuit.

Le Leslie York Mills se compose de trois tours de 18 étages existantes qui regroupent 409 appartements au total. Ce projet de densification comprend l'aménagement de 192 nouvelles maisons en terrasse locatives réparties en quatre immeubles d'habitation, l'aménagement d'une piscine intérieure, d'un centre de conditionnement physique et d'un espace de loisirs, ainsi que le remplacement du bâtiment de stationnement par un nouveau garage souterrain à deux étages. Les travaux de charpente au-dessus du niveau du sol et l'installation des fenêtres progressent et les travaux de la dalle au-dessus du niveau du sol relatifs aux commodités de l'immeuble sont en cours.

Les conditions économiques actuelles et les changements de politique de développement municipal ont créé une volatilité supplémentaire dans les estimations des coûts de construction. La stratégie de la direction pour atténuer ces risques comprend une importante réserve budgétaire, la gestion des relations avec les fournisseurs clés et l'exploration des possibilités d'ingénierie de la valeur à chaque étape du projet, ainsi qu'une utilisation intensive de l'analyse de sensibilité pour les coûts de construction, les taux d'intérêt, les taux de capitalisation et la durée du projet afin de s'assurer que les rendements du projet restent viables dans diverses conditions économiques changeantes.

Les deux projets de construction permettront d'ajouter environ 417 appartements au portefeuille de la FPI pour un coût total estimé de 310 000 \$ et le rendement moyen devrait se situer entre 3,75 % et 4,75 %.

¹ Les coûts bruts liés au projet estimés sont présentés selon une participation de 100 %, plutôt que selon la quote-part de la FPI.

² Se reporter à la rubrique VI « Informations complémentaires – Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières ».

La FPI réalise actuellement des travaux de préaménagement sur des terrains excédentaires des immeubles suivants :

Nom de l'immeuble	Emplacement	Participation	Nombre estimé d'appartements	Coûts estimatifs de préaménagement des projets ¹	Approbation du plan du site
High Park Village	Toronto	40 %	688	14 400 \$	T2 2024 ²

Le High Park Village se compose de trois immeubles comptant 750 appartements locatifs au total. La FPI et son partenaire ont réussi à faire modifier le zonage du site au troisième trimestre de 2022 et travaillent actuellement à terminer les travaux de préaménagement restants en vue de finaliser les approbations avec la ville de Toronto concernant la construction de deux nouvelles tours qui comporteraient environ 688 appartements et 344 places de stationnement. Au début du troisième trimestre de 2023, la FPI et son partenaire ont pris la décision stratégique de reporter la phase de construction du projet. La FPI et son partenaire continueront à travailler tout au long de la phase de préaménagement pour s'assurer que la construction peut commencer rapidement, lorsque cela est approprié sur le plan stratégique.

Accès aux projets urbains dans les marchés cibles par l'intermédiaire de MPI et des membres de son groupe

La FPI a conclu des ententes visant à accorder des prêts convertibles aux fins de l'aménagement à MPI et aux partenaires auxquels MPI est partie. Les projets de prêts convertibles aux fins de l'aménagement offrent une foule d'avantages à la FPI, notamment une protection contre le risque d'aménagement, l'option d'acheter les logements locatifs nouvellement construits à prix réduit (les « options CDL »), la possibilité de faire une entrée plus économique sur les principaux marchés urbains que ce que permettrait l'acquisition d'immeubles existants et la préservation de la capacité d'aménagement dans le cadre de la déclaration de fiducie pour les projets de densification.

Au 31 décembre 2024, la FPI avait les projets de prêts convertibles aux fins de l'aménagement suivants :

Nom du projet	Emplacement	Nombre estimé d'appartements	Participation potentielle	Dépenses estimées du projet ^{3, 4}	Début des travaux de construction	Stabilisation estimée	Plafond du financement ⁵	Montant avancé au 31 décembre 2024
Lonsdale Square	North Vancouver, C.-B.	113	50 % ⁶	92 000 \$	T2 2021	Stabilisé	14 000 \$	14 000 \$
The Hyland	Vancouver, C.-B.	108	85 %	86 000	T1 2022	T3 2025	19 650	19 073
88 Beechwood	Ottawa, ON	227	100 %	128 000	T4 2021	T3 2025	51 400	46 219
University Heights	Victoria, C.-B.	593	45 % ⁷	392 000	T4 2022	T4 2026	51 700	44 179
		1 041		698 000 \$			136 750 \$	123 471 \$

Le 31 janvier 2024, MPI a remboursé un montant de 30 000 \$ au titre des prêts convertibles aux fins d'aménagement avancé par la FPI dans le cadre de l'aménagement du Fifth + Bank.

Lonsdale Square fait partie d'une grande collectivité aménagée selon un plan directeur et située sur un terrain loué auprès de la ville de North Vancouver aux termes d'un bail foncier de 99 ans. L'immeuble comprend 113 appartements et des locaux commerciaux d'environ 8 000 pieds carrés. Le 15 janvier 2025, la FPI a acquis la participation avec droit de gestion de 50 % dans l'immeuble et a reçu le remboursement du prêt convertible aux fins de l'aménagement de 14 000 \$. Se reporter à la rubrique I, « Faits saillants financiers et opérationnels – Entrée sur le marché du Grand Vancouver pour obtenir plus de détails sur la transaction.

¹ Les coûts estimatifs de préaménagement des projets sont présentés selon une participation de 100 %, plutôt que selon la quote-part de la FPI.

² Le processus d'approbation des plans du site est achevé à Toronto pour deux phases, l'autorisation pour la première phase au High Park Village (les conditions de l'avis d'autorisation) a été obtenue et la FPI s'affaire à franchir la deuxième phase, à savoir l'obtention d'une déclaration d'autorisation.

³ Les coûts bruts liés au projet estimés sont présentés selon une participation de 100 %, plutôt que selon la quote-part de MPI.

⁴ Se reporter à la rubrique VI « Informations complémentaires – Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières ».

⁵ Le plafond du financement tient compte des montants pour financer les réserves.

⁶ Se reporter à la section « Faits saillants financiers et opérationnels – Entrée sur le marché du Grand Vancouver ».

⁷ Pour l'immeuble University Heights, si la FPI exerce son option CDL, elle acquerra une participation indirecte dans ces immeubles.

The Hyland comporte l'aménagement à Vancouver d'un immeuble à usage mixte de six étages comprenant 108 appartements locatifs et des locaux commerciaux de 12 825 pieds carrés au rez-de-chaussée. La location des locaux commerciaux se poursuit, et les premiers locataires ont commencé à emménager en septembre et les locaux commerciaux sont entièrement loués. La stabilisation de l'immeuble devrait avoir lieu au troisième trimestre de 2025. Le 28 février 2025, l'option d'achat est venue à échéance sans que cette option ait été exercée par la FPI.

Le projet 88 Beechwood comprend l'aménagement d'un immeuble de neuf étages qui comportera 227 appartements et des locaux commerciaux d'environ 5 900 pieds carrés à Ottawa. Tous les travaux extérieurs liés au bâtiment sont terminés, l'aménagement du rez-de-chaussée est terminé et les travaux restants visant les installations intérieures sont presque achevés. Les locataires ont commencé à emménager en juin 2024; la location résidentielle et la location des locaux commerciaux se poursuivent. La stabilisation est prévue pour le troisième trimestre de 2025.

Le projet University Heights comprend l'aménagement de cinq immeubles comportant 593 appartements locatifs et de locaux commerciaux d'environ 114 500 pieds carrés sur un terrain de 11,5 acres à Victoria. Au premier bâtiment, les travaux visant les installations intérieures et la finition sont en cours, l'occupation étant prévue vers la fin du deuxième trimestre de 2025. Au deuxième bâtiment, l'installation des fenêtres et de la barrière de vapeur est terminée et l'installation des cloisons sèches est en cours. Les dalles ont été coulées et les travaux de coffrage ont commencé aux deux autres bâtiments. La location des locaux commerciaux se poursuit et le projet devrait être entièrement stabilisé au quatrième trimestre de 2026.

Dans le cadre des financements au moyen de prêts convertibles aux fins de l'aménagement et des projets qui y sont associés, la FPI a l'option exclusive, une fois les projets stabilisés, d'acheter l'immeuble du 88 Beechwood et la participation indirecte de 45 % de MPI dans University Heights, à 95 % de leur juste valeur marchande à ce moment-là, déterminée par des évaluateurs tiers indépendants et qualifiés. L'exercice de chacune des options CDL ou l'acquisition d'une participation dans un des actifs du portefeuille d'emprunts convertibles aux fins de l'aménagement devra être approuvé par des membres indépendants du conseil des fiduciaires.

Programme de réinvestissement du capital

Le programme de réinvestissement du capital de la FPI est un élément important de son plan stratégique, puisqu'il constitue une source interne de capitaux. La direction évalue continuellement le portefeuille en fonction du potentiel de croissance relatif du REN, de la marge du REN, des programmes de repositionnement, des besoins futurs en dépenses d'investissement, de l'exposition géographique et de l'âge moyen du portefeuille. Ce programme permettra à la FPI de réinvestir tout produit en capital dans des occasions à valeur ajoutée offrant des rendements accrus et s'alignant mieux sur sa stratégie. Le programme de réinvestissement du capital est une solution de rechange attrayante à l'obtention de capitaux sur les marchés financiers, qui est à l'heure actuelle dilutive pour les porteurs de parts existants. Le 15 février 2024, la FPI a vendu deux immeubles comprenant 311 appartements à Ottawa pour un prix de vente global de 86 000 \$ et un produit net en trésorerie de 67 956 \$. Après la clôture de l'exercice, le 22 janvier 2025, la FPI a conclu la vente de Castlerview, un immeuble à Ottawa, pour un prix de vente de 69 000 \$, ce qui a donné lieu à un produit net de 33 849 \$, déduction faite des emprunts hypothécaires et des coûts de transaction, comme il est mentionné à la rubrique I « Aperçu – Faits saillants financiers et opérationnels – Vente d'un actif non essentiel afin d'améliorer la qualité du portefeuille ». La FPI demeurera à l'écoute de toute autre initiative éventuelle de réinvestissement du capital.

Rubrique II – Faits saillants financiers et rendement

Indicateurs clés de performance

Les résultats d'exploitation de la FPI subissent l'incidence des variations saisonnières et des facteurs économiques importants, dont la croissance économique, l'environnement de taux d'intérêt et l'inflation, entre autres facteurs. Par conséquent, les mesures et la performance sur le plan de l'exploitation pour un trimestre peuvent ne pas être indicatives de celles des trimestres futurs. Les tableaux qui suivent présentent les principales mesures financières conformes et non conformes aux IFRS et les mesures opérationnelles utilisées par la FPI.

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2024	2023	Écart	2024	2023	Écart
Données sur l'exploitation						
Nombre d'immeubles	28	29	(1)	28	29	(1)
Nombre total d'appartements ¹	7 726	8 037	(311)	7 726	8 037	(311)
Loyer mensuel moyen ²	1 990 \$	1 877 \$	6,0 %	1 990 \$	1 877 \$	6,0 %
Taux d'occupation à la clôture de la période ²	95,8 %	97,3 %	(150) pdb	95,8 %	97,3 %	(150) pdb
Taux d'occupation, moyenne de la période ²	96,3 %	97,2 %	(90) pdb	96,8 %	97,1 %	(30) pdb
Loyer mensuel moyen ² – Portefeuille d'immeubles comparables (« PIC »)	1 990 \$	1 886 \$	5,5 %	1 990 \$	1 886 \$	5,5 %
Taux d'occupation à la clôture de la période ² – PIC	95,8 %	97,2 %	(140) pdb	95,8 %	97,2 %	(140) pdb
Taux d'occupation – moyenne de la période ² – PIC	96,3 %	97,2 %	(90) pdb	96,8 %	97,1 %	(30) pdb
Données financières						
Produits	39 434 \$	40 286 \$	(2,1) %	157 088 \$	157 925 \$	(0,5) %
REN ²	24 856 \$	26 032 \$	(4,5) %	100 571 \$	99 168 \$	1,4 %
Marge du REN ²	63,0 %	64,6 %	(160) pdb	64,0 %	62,8 %	120 pdb
Frais d'intérêts ²	9 380 \$	10 409 \$	9,9 %	37 116 \$	42 207 \$	12,1 %
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	91 093 \$	(77 238) \$	mns ³	63 238 \$	(116 659) \$	mns ³
Produits – PIC	39 434 \$	38 108 \$	3,5 %	156 319 \$	148 724 \$	5,1 %
REN ² – PIC	24 856 \$	24 659 \$	0,8 %	100 167 \$	93 461 \$	7,2 %
Marge du REN ² – PIC	63,0 %	64,7 %	(170) pdb	64,1 %	62,8 %	130 pdb
FPAE ²	15 828 \$	16 012 \$	(1,1) %	64 719 \$	55 258 \$	17,1 %
FPAE par part ²	0,2413 \$	0,2439 \$	(1,1) %	0,9859 \$	0,8417 \$	17,1 %
FPAEA ²	14 233 \$	14 472 \$	(1,7) %	58 307 \$	48 634 \$	19,9 %
FPAEA par part ²	0,2170 \$	0,2204 \$	(1,5) %	0,8882 \$	0,7408 \$	19,9 %
Ratio de distribution des FPAEA ²	59,3 %	56,7 %	(260) pdb	57,1 %	66,5 %	940 pdb
Taux de distribution par part	0,1287 \$	0,1250 \$	3,0 %	0,5073 \$	0,4925 \$	3,0 %
Rendement des distributions ² d'après le cours de clôture des parts	3,90 %	3,12 %	78 pdb	3,80 %	3,04 %	76 pdb
Données normalisées						
REN normalisé ^{2, 4}	63,0 %	62,6 %	40 pdb	64,0 %	62,4 %	160 pdb
Marge du REN normalisé ^{2, 4}						
REN normalisé – PIC ^{2, 4}	24 856 \$	23 883	4,1 %	100 167 \$	92 815 \$	7,9 %
Marge du REN normalisé – PIC ^{2, 4}	63,0 %	62,7 %	30 pdb	64,1 %	62,4 %	170 pdb
FPAE normalisés ^{2, 4}	15 828 \$	15 216 \$	4,0 %	63 844 \$	56 569 \$	12,9 %
FPAE normalisés par part ^{2, 4}	0,2413 \$	0,2318 \$	4,1 %	0,9725 \$	0,8617 \$	12,9 %
FPAEA normalisés ^{2, 4}	14 233 \$	13 676 \$	4,1 %	57 432 \$	49 945 \$	15,0 %
FPAEA normalisés par part ^{2, 4}	0,2170 \$	0,2083 \$	4,2 %	0,8749 \$	0,7608 \$	15,0 %
Ratio de distribution des FPAEA normalisés ^{2, 4}	59,3 %	60,0 %	70 pdb	58,0 %	64,7 %	670 pdb

¹ Au 31 décembre 2024, comprenait 2 664 appartements détenus en copropriété avec des partenaires institutionnels (2 664 appartements au 31 décembre 2023).

² Se reporter à la rubrique VI « Informations complémentaires – Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières ».

³ Montant non significatif.

⁴ Se reporter à la rubrique IV « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS ».

Aux	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Écart
Endettement			
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute ¹	42,5 %	42,8 %	(30) pdb
Ratio de couverture du service de la dette ¹	1,68 x	1,55 x	0,13 x
Ratio de la dette sur le BAIIA ajusté ¹	11,04 x	11,79 x	(0,75) x
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts à terme ¹	5,04	5,84	(0,80) an
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré des emprunts à terme ¹	3,61 %	3,39 %	22 pdb
Taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts à taux variable ¹	5,42 %	7,25 %	(183) pdb
Évaluation			
Valeur liquidative ¹	1 459 319 \$	1 494 097 \$	(2,3) %
Valeur liquidative par part ¹	22,34 \$	22,76 \$	(1,8) %

Survol de la performance financière

Les tableaux qui suivent présentent les principales données financières pour le portefeuille d'immeubles comparables et le portefeuille complet de la FPI pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023 :

Portefeuille d'immeubles comparables

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2024	2023	Écart (%)	2024	2023	Écart (%)
Produits tirés des immeubles de placement	39 434 \$	38 108 \$	3,5 %	156 319 \$	148 724 \$	5,1 %
Coûts d'exploitation des immeubles	7 700	6 291	(22,4) %	29 313	27 989	(4,7) %
Impôts fonciers	3 916	3 914	(0,1) %	15 650	15 096	(3,7) %
Services publics	2 962	3 244	8,7 %	11 189	12 178	8,1 %
Charges d'exploitation	14 578	13 449	(8,4) %	56 152	55 263	(1,6) %
REN ¹	24 856 \$	24 659 \$	0,8 %	100 167 \$	93 461 \$	7,2 %
Marge du REN ¹	63,0 %	64,7 %	(170) pdb	64,1 %	62,8 %	130 pdb

¹ Se reporter à la rubrique VI « Informations complémentaires – Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières ».

Portefeuille complet

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2024	2023	Écart (%)	2024	2023	Écart (%)
Produits tirés des immeubles						
de placement	39 434 \$	40 286 \$	(2,1) %	157 088 \$	157 925 \$	(0,5) %
Coûts d'exploitation des immeubles	7 700	6 636	(16,0) %	29 572	29 568	— %
Impôts fonciers	3 916	4 172	6,1 %	15 760	16 187	2,6 %
Services publics	2 962	3 446	14,0 %	11 185	13 002	14,0 %
Charges d'exploitation	14 578	14 254	(2,3) %	56 517	58 757	3,8 %
REN ¹	24 856	26 032	(4,5) %	100 571	99 168	1,4 %
Marge du REN ¹	63,0 %	64,6 %	(160) pdb	64,0 %	62,8 %	120 pdb
Charges générales et administratives	2 340	2 460	4,9 %	10 061	10 446	3,7 %
Charges financières liées						
aux activités d'exploitation	15 570	13 628	(14,3) %	50 186	56 669	11,4 %
Produits financiers	(2 028)	(2 065)	(1,8) %	(7 873)	(7 381)	6,7 %
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :						
des immeubles de placement	11 732	21 208	44,7 %	61 279	101 627	39,7 %
des parts de SEC de catégorie B	(91 430)	65 675	mns ²	(73 144)	54 858	mns ²
du swap de taux d'intérêt	205	1 070	80,8 %	1 246	751	(65,9) %
de la rémunération fondée						
sur des parts	(1 962)	1 024	mns ²	(1 585)	596	mns ²
Perte sur disposition	—	1 054	100,0 %	615	1 402	56,1 %
Honoraires et autres produits	(664)	(784)	(15,3) %	(3 452)	(3 141)	9,9 %
Bénéfice net (perte nette) et						
résultat global	91 093 \$	(77 238) \$	mns²	63 238 \$	(116 659) \$	mns²

Résultat d'exploitation net

Le REN du portefeuille d'immeubles comparables a augmenté de 0,8 % au quatrième trimestre de 2024 en regard du quatrième trimestre de 2023. Cette hausse s'explique par la croissance de 5,3 % des produits tirés des appartements non meublés et par le repli de 18,7 % des coûts liés au gaz naturel, facteurs neutralisés en partie par l'augmentation de 22,4 % des coûts d'exploitation des immeubles et la baisse de 48,6 % des produits tirés des contrats de location commerciaux en raison des locaux temporairement vacants à Minto Yorkville à la suite du départ précipité de l'ancien locataire.

Pour l'exercice 2024, le REN du portefeuille d'immeubles comparables a augmenté de 7,2 % par rapport à l'exercice 2023. Cette hausse découle de la croissance de 6,5 % des produits tirés des appartements non meublés et du repli de 21,0 % des charges liées au gaz naturel, facteurs neutralisés en partie par l'augmentation de 4,7 % des coûts d'exploitation des immeubles, la diminution de 7,5 % des produits tirés des appartements meublés et la baisse de 26,1 % des produits tirés des contrats de location commerciaux en raison des locaux temporairement vacants à Minto Yorkville.

Pour le quatrième trimestre de 2024, le REN du portefeuille complet a diminué de 4,5 % par rapport au quatrième trimestre de 2023, en raison de la perte de produits associée aux dispositions d'immeubles, facteur neutralisé en partie par la baisse des charges d'exploitation associée aux dispositions d'immeubles cédés.

Pour l'exercice 2024, le REN du portefeuille complet a augmenté de 1,4 % par rapport à l'exercice 2023, ce qui est attribuable aux facteurs expliquant le REN du portefeuille d'immeubles comparables ainsi qu'à la baisse des charges d'exploitation associée aux dispositions d'immeubles, facteurs neutralisés en partie par la perte de produits attribuable aux immeubles cédés.

¹ Se reporter à la rubrique VI « Informations complémentaires – Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières ».

² Montant non significatif.

Produits tirés des immeubles de placement

Portefeuille d'immeubles comparables

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2024	2023	Écart (%)	2024	2023	Écart (%)
Produits locatifs						
Appartements non meublés	34 493 \$	32 757 \$	5,3 %	135 843 \$	127 582 \$	6,5 %
Appartements meublés	1 822	2 040	(10,7) %	7 927	8 567	(7,5) %
Baux commerciaux	322	626	(48,6) %	1 545	2 090	(26,1) %
Produits tirés des terrains de stationnement	1 528	1 401	9,1 %	5 904	5 538	6,6 %
Autres produits tirés des immeubles	1 269	1 284	(1,2) %	5 100	4 947	3,1 %
	39 434 \$	38 108 \$	3,5 %	156 319 \$	148 724 \$	5,1 %

Portefeuille complet

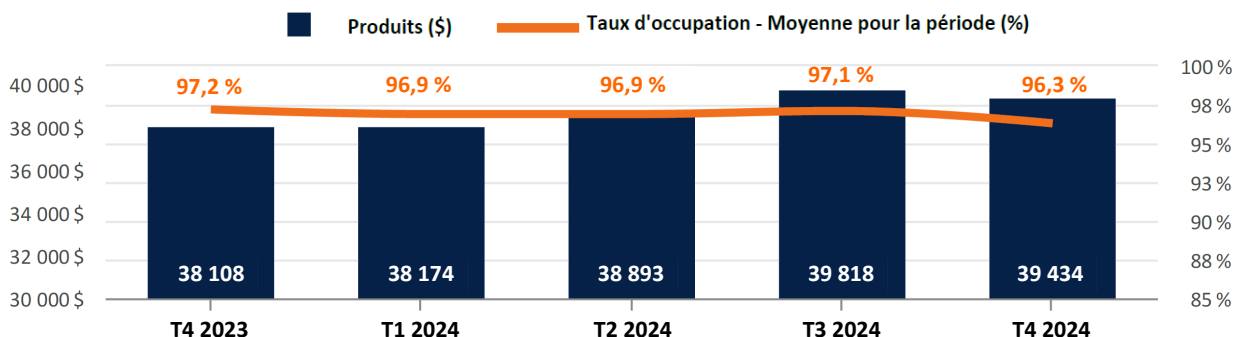
	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2024	2023	Écart (%)	2024	2023	Écart (%)
Produits locatifs						
Appartements non meublés	34 493 \$	34 844 \$	(1,0) %	136 581 \$	136 401 \$	0,1 %
Appartements meublés	1 822	2 040	(10,7) %	7 927	8 567	(7,5) %
Baux commerciaux	322	626	(48,6) %	1 545	2 090	(26,1) %
Produits tirés des terrains de stationnement	1 528	1 467	4,2 %	5 928	5 815	1,9 %
Autres produits tirés des immeubles	1 269	1 309	(3,1) %	5 107	5 052	1,1 %
	39 434 \$	40 286 \$	(2,1) %	157 088 \$	157 925 \$	(0,5) %

Les produits tirés des immeubles de placement sont composés des produits locatifs tirés des contrats de location résidentiels portant sur des appartements non meublés et meublés, des produits locatifs tirés des contrats de location commerciaux, des terrains de stationnement ainsi que d'autres produits. Les autres produits tirés des immeubles sont composés des produits accessoires tirés des services de buanderie, des revenus de commission sur les télécommunications, des produits afférents aux droits d'adhésion, des autres frais perçus auprès des locataires et des recouvrements au titre des charges liées aux services publics et des coûts d'exploitation.

Produits locatifs tirés des appartements non meublés

Au quatrième trimestre de 2024, les produits locatifs tirés des appartements non meublés du portefeuille d'immeubles comparables se sont accrus de 5,3 % par rapport au quatrième trimestre de 2023. Cette hausse traduit essentiellement une augmentation de 5,5 % du loyer mensuel moyen du portefeuille d'immeubles comparables, qui s'est fixé à 1 990 \$, et la conversion de 15 appartements meublés en appartements non meublés depuis le quatrième trimestre de 2023, facteurs en partie neutralisés par une baisse de 90 pnb du taux d'occupation moyen du portefeuille d'immeubles comparables, qui s'est fixé à 96,3 %.

Pour l'exercice 2024, les produits locatifs tirés des appartements non meublés du portefeuille d'immeubles comparables ont augmenté de 6,5 % par rapport à ceux de l'exercice 2023, en raison essentiellement de la hausse de 5,5 % du loyer mensuel moyen du portefeuille d'immeubles comparables, qui s'est fixé à 1 990 \$, et de la conversion de 15 appartements meublés en appartements non meublés depuis le quatrième trimestre de 2023, alors que le taux d'occupation moyen du portefeuille d'immeubles comparables a diminué de 30 pnb pour se fixer à 96,8 %.

Produits et taux d'occupation moyen du portefeuille d'immeubles comparables¹

Portefeuille d'immeubles comparables	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2024	2023	Variation	2024	2023	Variation
Taux d'occupation moyen¹						
Toronto	95,3 %	97,5 %	(220) pdb	95,4 %	97,8 %	(240) pdb
Ottawa	97,2 %	97,8 %	(60) pdb	97,8 %	97,7 %	10 pdb
Alberta	94,4 %	97,8 %	(340) pdb	96,8 %	97,9 %	(110) pdb
Montréal	96,5 %	95,4 %	110 pdb	96,1 %	94,7 %	140 pdb
	96,3 %	97,2 %	(90) pdb	96,8 %	97,1 %	(30) pdb

Portefeuille complet	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2024	2023	Variation	2024	2023	Variation
Taux d'occupation moyen¹						
Toronto	95,3 %	97,5 %	(220) pdb	95,4 %	97,8 %	(240) pdb
Ottawa	97,2 %	97,9 %	(70) pdb	97,8 %	97,8 %	— pdb
Alberta	94,4 %	97,3 %	(290) pdb	96,8 %	97,4 %	(60) pdb
Montréal	96,5 %	95,4 %	110 pdb	96,1 %	94,7 %	140 pdb
	96,3 %	97,2 %	(90) pdb	96,8 %	97,1 %	(30) pdb

Pour le quatrième trimestre de 2024, les produits tirés des appartements non meublés du portefeuille complet ont diminué de 1,0 % par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2023. Cette baisse est imputable à la diminution des produits tirés des appartements non meublés par suite de la disposition d'immeubles, facteur en partie compensé par la hausse des produits tirés des appartements non meublés du portefeuille d'immeubles comparables.

Pour l'exercice 2024, les produits tirés des appartements non meublés du portefeuille complet sont restés essentiellement stables par rapport à l'exercice 2023. Cette stabilité est attribuable à l'augmentation des produits tirés des appartements non meublés du portefeuille d'immeubles comparables et a été contrebalancée par la diminution des produits tirés des appartements non meublés par suite de la disposition d'immeubles.

Produits locatifs tirés des appartements meublés

Au quatrième trimestre de 2024, les produits locatifs tirés des appartements meublés du portefeuille d'immeubles comparables et du portefeuille complet ont inscrit une baisse de 10,7 % par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2023. Cette diminution s'explique par le recul du taux d'occupation moyen des appartements meublés qui s'est établi à 61,9 % pour un nombre moyen d'appartements meublés de 164, en baisse par rapport à 66,8 % et 181 au quatrième trimestre de 2023, en partie compensée par une légère hausse du loyer mensuel moyen des appartements meublés, qui est passé de 5 912 \$ à 5 935 \$ par rapport à la période correspondante. La direction a terminé la conversion de 15 appartements meublés en appartements non meublés depuis le quatrième trimestre de 2023, et elle envisage d'autres conversions possibles en 2025.

Pour l'exercice 2024, les produits locatifs tirés des appartements meublés du portefeuille d'immeubles comparables et du portefeuille complet ont diminué de 7,5 % par rapport à ceux de l'exercice 2023. Cette diminution s'explique par le recul du taux d'occupation moyen des appartements meublés qui s'est établi à 64,5 % pour un nombre moyen d'appartements meublés de 171, en baisse par rapport à 70,2 % et 184 au cours de l'exercice 2023, en partie compensée par une hausse de 5,6 % du loyer mensuel moyen des appartements meublés, qui est passé de 5 630 \$ à 5 943 \$ par rapport à l'exercice 2023.

¹ Se reporter à la rubrique VI – « Informations complémentaires – Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières ».

Produits locatifs tirés des baux commerciaux

Au quatrième trimestre de 2024 et pour l'exercice 2024, les produits locatifs tirés des baux commerciaux du portefeuille d'immeubles comparables et du portefeuille complet ont diminué respectivement de 48,6 % et 26,1 % par rapport aux périodes correspondantes de 2023, en raison des locaux commerciaux temporairement vacants à Minto Yorkville, facteur neutralisé en partie par la hausse du taux d'occupation des locaux commerciaux à Niagara West. Au quatrième trimestre de 2024, la FPI a conclu un nouveau contrat de location commercial visant Carlisle et les paiements de loyer débiteront en 2025. La FPI est en négociation active en vue de louer de nouveau l'espace commercial au rez-de-chaussée du Minto Yorkville et prévoit que les paiements de loyers débiteront en 2026.

Produits tirés des terrains de stationnement

Au quatrième trimestre de 2024 et pour l'exercice 2024, les produits tirés des terrains de stationnement du portefeuille d'immeubles comparables se sont respectivement accrus de 9,1 % et de 6,6 % en regard des périodes correspondantes de 2023, surtout du fait de l'augmentation des tarifs de stationnement mensuels moyens et de l'utilisation.

Au quatrième trimestre de 2024 et pour l'exercice 2024, les produits tirés des terrains de stationnement du portefeuille complet ont respectivement augmenté de 4,2 % et de 1,9 % en regard des périodes correspondantes de 2023, du fait que les produits plus élevés tirés du portefeuille d'immeubles comparables ont été partiellement annulés par la baisse des produits tirés des terrains de stationnement associés aux immeubles cédés.

Autres produits tirés des immeubles

Au quatrième trimestre de 2024, les autres produits tirés des immeubles du portefeuille d'immeubles comparables ont été essentiellement inchangés par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2023, alors qu'ils ont augmenté de 3,1 % pour l'exercice 2024 par rapport à l'exercice 2023, en raison de la hausse des revenus de commission sur les télécommunications et des frais de location d'antennes de toit.

Au quatrième trimestre de 2024, les autres produits tirés des immeubles du portefeuille complet ont diminué de 3,1 % par rapport au quatrième trimestre de 2023, alors qu'ils ont augmenté de 1,1 % pour l'exercice 2024 par rapport à l'exercice 2023, car les résultats du portefeuille d'immeubles comparables ont été en partie contrebalancés par les autres produits tirés des immeubles associés aux immeubles cédés.

Coûts d'exploitation des immeubles

Portefeuille d'immeubles comparables

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2024	2023	Écart (%)	2024	2023	Écart (%)
Coûts d'exploitation des immeubles	7 700 \$	6 291 \$	(22,4) %	29 313 \$	27 989 \$	(4,7) %
<i>En pourcentage des produits tirés des immeubles de placement</i>	19,5 %	16,5 %		18,8 %	18,8 %	

Portefeuille complet

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2024	2023	Écart (%)	2024	2023	Écart (%)
Coûts d'exploitation des immeubles	7 700 \$	6 636 \$	(16,0) %	29 572 \$	29 568 \$	— %
<i>En pourcentage des produits tirés des immeubles de placement</i>	19,5 %	16,5 %		18,8 %	18,7 %	

Les coûts d'exploitation des immeubles comportent des coûts directs associés à l'exploitation des immeubles et à la prestation de services aux locataires, ce qui comprend les coûts de réparation et d'entretien, les assurances, les salaires des membres du personnel affecté aux immeubles, les coûts de nettoyage, les frais de location, les fournitures et l'enlèvement des déchets.

Au quatrième trimestre de 2024, les coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille d'immeubles comparables ont augmenté de 22,4 % par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2023, en raison surtout de l'augmentation des coûts de réparation et d'entretien et des salaires. L'augmentation des coûts de réparation et d'entretien découle principalement d'un ajustement non récurrent des estimations au titre des charges à payer relatives aux coûts de réparation et d'entretien au quatrième trimestre de 2023¹. La hausse des salaires était essentiellement attribuable aux augmentations salariales annuelles.

¹ Pour un rapprochement des résultats normalisés, se reporter à la rubrique IV « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS ».

Pour l'exercice 2024, les coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille d'immeubles comparables ont augmenté de 4,7 % par rapport à ceux de l'exercice 2023, en raison surtout de l'augmentation des coûts de réparation et d'entretien découlant de l'ajustement non récurrent des estimations au titre des charges à payer relatives aux coûts de réparation et d'entretien au quatrième trimestre de 2023¹, des augmentations salariales annuelles et d'une hausse des frais de publicité numérique.

Au quatrième trimestre de 2024, les coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille complet ont augmenté de 16,0 % par rapport au quatrième trimestre de 2023, car la hausse des charges liées au portefeuille d'immeubles comparables a été partiellement compensée par la baisse des charges associées aux immeubles cédés.

Pour l'exercice 2024, les coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille complet ont été essentiellement stables par rapport à ceux de l'exercice 2023, car la hausse des charges liées au portefeuille d'immeubles comparables a été compensée par la baisse des charges associées aux immeubles cédés.

Impôts fonciers

Portefeuille d'immeubles comparables

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2024	2023	Écart (%)	2024	2023	Écart (%)
Impôts fonciers	3 916 \$	3 914 \$	(0,1) %	15 650 \$	15 096 \$	(3,7) %
<i>En pourcentage des produits tirés des immeubles de placement</i>	9,9 %	10,3 %		10,0 %	10,2 %	

Portefeuille complet

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2024	2023	Écart (%)	2024	2023	Écart (%)
Impôts fonciers	3 916 \$	4 172 \$	6,1 %	15 760 \$	16 187 \$	2,6 %
<i>En pourcentage des produits tirés des immeubles de placement</i>	9,9 %	10,4 %		10,0 %	10,2 %	

Au quatrième trimestre de 2024 et pour l'exercice 2024, les impôts fonciers du portefeuille d'immeubles comparables ont augmenté de 0,1 % et de 3,7 %, respectivement, par rapport aux périodes correspondantes de 2023, en raison de l'augmentation des évaluations foncières à Calgary et à Montréal de même que des hausses de taux à Toronto et à Ottawa.

Au quatrième trimestre de 2024 et pour l'exercice 2024, les impôts fonciers du portefeuille complet se sont repliés de 6,1 % et de 2,6 %, respectivement, par rapport aux périodes correspondantes de 2023, du fait de la diminution des impôts fonciers associée aux immeubles cédés, facteur neutralisé en partie par ceux à l'origine de la hausse des impôts fonciers du portefeuille d'immeubles comparables.

¹ Pour un rapprochement des résultats normalisés, se reporter à la rubrique IV « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS ».

Services publics

Portefeuille d'immeubles comparables

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2024	2023	Écart (%)	2024	2023	Écart (%)
Électricité	1 076 \$	1 127 \$	4,5 %	4 533 \$	4 572 \$	0,9 %
Gaz naturel	1 131	1 391	18,7 %	3 670	4 643	21,0 %
Eau	755	726	(4,0) %	2 986	2 963	(0,8) %
	2 962 \$	3 244 \$	8,7 %	11 189 \$	12 178 \$	8,1 %
En pourcentage des produits tirés des immeubles de placement	7,5 %	8,5 %		7,2 %	8,2 %	

Portefeuille complet

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2024	2023	Écart (%)	2024	2023	Écart (%)
Électricité	1 076 \$	1 181 \$	8,9 %	4 523 \$	4 883 \$	7,4 %
Gaz naturel	1 131	1 442	21,6 %	3 643	4 784	23,9 %
Eau	755	823	8,3 %	3 019	3 335	9,5 %
	2 962 \$	3 446 \$	14,0 %	11 185 \$	13 002 \$	14,0 %
En pourcentage des produits tirés des immeubles de placement	7,5 %	8,6 %		7,1 %	8,2 %	

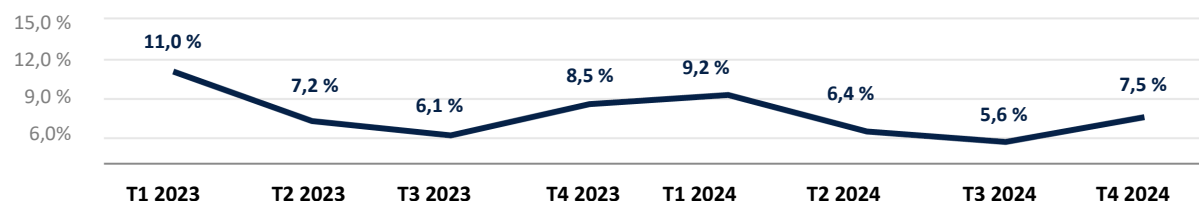
On entend par services publics l'électricité, le gaz naturel et l'eau fournis aux immeubles locatifs. Le coût des services publics est de nature saisonnière et peut varier grandement d'une période à l'autre. Outre les variations saisonnières de la consommation, les taux d'occupation, les tarifs des services publics et les prix des produits de base se répercutent également sur les coûts.

Au quatrième trimestre de 2024, les charges liées aux services publics du portefeuille d'immeubles comparables ont diminué de 8,7 % par rapport à celles du quatrième trimestre de 2023, en raison surtout d'une baisse de 18,7 % des charges liées au gaz naturel par suite de la baisse des prix du gaz naturel et de la consommation moindre à l'échelle du portefeuille et d'une baisse de 4,5 % des coûts de l'électricité découlant des tarifs moyens favorables à Calgary.

Pour l'exercice 2024, les charges liées aux services publics du portefeuille d'immeubles comparables ont diminué de 8,1 % par rapport à celles de l'exercice 2023, en raison surtout d'une baisse de 21,0 % des charges liées au gaz naturel par suite de l'importante baisse des prix du gaz naturel, combinée à un hiver clément qui a entraîné une baisse de la consommation. Les coûts de l'électricité sont demeurés essentiellement stables en regard de ceux pour l'exercice 2023, les diminutions des tarifs à Calgary ayant annulé en partie les hausses des tarifs dans les autres régions.

Les charges liées aux services publics du portefeuille complet ont diminué de 14,0 % au quatrième trimestre de 2024 et pour l'exercice 2024 en regard des périodes correspondantes de 2023. Cette baisse est attribuable aux facteurs expliquant les variations enregistrées pour le portefeuille d'immeubles comparables, ainsi qu'à la baisse du coût des services publics associée aux immeubles cédés.

Charges liées aux services publics du portefeuille d'immeubles comparables en pourcentage des produits¹



¹ Les charges liées aux services publics du portefeuille d'immeubles comparables en pourcentage des produits reflètent les charges liées aux services publics du portefeuille complet en pourcentage des produits.

Charges générales et administratives

Les charges générales et administratives se rapportent à l'administration de la FPI, et comprennent les honoraires d'audit, les frais juridiques, les salaires et avantages de membres du personnel de la FPI, les honoraires des fiduciaires et les coûts liés aux services de soutien fournis aux termes de la convention de services de soutien administratif (« CSA ») intervenue entre la FPI et MPI.

Au quatrième trimestre de 2024, les charges générales et administratives ont diminué de 4,9 % par rapport au quatrième trimestre de 2023, en raison de la baisse des honoraires.

Pour l'exercice 2024, les charges générales et administratives ont diminué de 3,7 % par rapport à l'exercice 2023 en raison de la radiation, au deuxième trimestre de 2023, de frais d'enquête liés aux immeubles engagés au cours d'un exercice antérieur.

Charges financières liées aux activités d'exploitation

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2024	2023	Écart (%)	2024	2023	Écart (%)
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	6 643 \$	6 543 \$	(1,5) %	25 613 \$	26 728 \$	4,2 %
Charges d'intérêts et commissions d'attente sur la facilité de crédit	1 370	2 454	44,2 %	6 577	10 445	37,0 %
Amortissement des frais de financement et d'autres frais	268	339	20,9 %	1 268	1 221	(3,8) %
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(74)	(44)	68,2 %	(293)	(588)	(50,2) %
Intérêts inscrits à l'actif	(1 133)	(905)	25,2 %	(4 502)	(2 905)	55,0 %
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C	2 306	2 022	(14,0) %	8 453	7 306	(15,7) %
Frais d'intérêts ¹	9 380	10 409	9,9 %	37 116	42 207	12,1 %
Coûts associés à l'extinction de la dette	—	—	— %	—	1 779	100,0 %
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	6 190	3 219	(92,3) %	13 070	12 683	(3,1) %
	15 570 \$	13 628 \$	(14,3) %	50 186 \$	56 669 \$	11,4 %

Les charges financières comprennent les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires à taux fixe et variable et sur un emprunt à la construction, les charges d'intérêts et commissions d'attente sur la facilité de crédit, l'amortissement des frais de financement et d'autres frais et les distributions sur les parts de SEC de catégorie B de la société en commandite (les « parts de SEC de catégorie B ») et sur les parts de SEC de catégorie C de la société en commandite (les « parts de SEC de catégorie C »), compensés en partie par la charge d'intérêts inscrite à l'actif.

Au quatrième trimestre de 2024 et pour l'exercice 2024, les frais d'intérêt se sont respectivement repliés de 9,9 % et de 12,1 % en regard des périodes correspondantes de 2023. Cette variation s'explique surtout par la baisse de l'encours moyen de la facilité de crédit renouvelable à taux variable par rapport aux périodes correspondantes de 2023, par la hausse des intérêts inscrits à l'actif au titre des projets de densification et, pour l'exercice 2024, par la charge d'intérêts moindre sur les emprunts hypothécaires. La charge d'intérêts moindre sur les emprunts hypothécaires est attribuable aux actifs vendus après la fin du quatrième trimestre de 2023 et au remplacement, au deuxième trimestre de 2023, de deux emprunts hypothécaires à taux variable portant intérêt à un taux effectif moyen pondéré de 7,55 % par des emprunts hypothécaires à taux fixe assurés par la SCHL portant intérêt à un taux effectif moyen pondéré de 4,14 %. Ces diminutions de coûts ont été en partie compensées par le refinancement à la hausse des emprunts à terme au deuxième et au troisième trimestres de 2023, dont le taux d'intérêt effectif moyen pondéré affichait une augmentation nette de 25 pnb par rapport aux taux d'intérêt effectifs en vigueur auparavant. Les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires ont augmenté au quatrième trimestre de 2024, car la FPI a conclu un financement à la hausse visant trois emprunts hypothécaires assurés par la SCHL et un emprunt hypothécaire traditionnel assorti d'un taux fixe afin de soutenir l'aménagement de LYM, comme il est décrit à la rubrique I – Faits saillants financiers et opérationnels – Souplesse accrue grâce à l'amélioration du bilan et à la réduction de l'exposition aux emprunts à taux variable.

¹ Se reporter à la rubrique VI « Informations complémentaires – Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières ».

Au quatrième trimestre de 2024 et pour l'exercice 2024, les distributions sur les parts de SEC de catégorie B ont augmenté de 92,3 % et de 3,1 %, respectivement, en regard de celles des périodes correspondantes de 2023. Au troisième trimestre de 2024, un porteur de parts de SEC de catégorie B a choisi de se faire octroyer un prêt ne portant pas intérêt d'un montant égal aux distributions qu'il aurait par ailleurs reçues. Le 2 janvier 2025, le prêt ne portant pas intérêt est venu à échéance et a été remboursé en entier. Une distribution correspondant au solde du prêt a été versée au porteur. Ce facteur a été neutralisé en partie par l'augmentation de la distribution mensuelle qui est passée de 0,04083 \$ par part à 0,04208 \$ par part, au quatrième trimestre de 2023, et de 0,04208 \$ par part à 0,04333 \$ par part au quatrième trimestre de 2024.

Produits financiers

Les produits financiers se composent des produits d'intérêt sur les prêts convertibles aux fins d'aménagement et d'un prêt destiné à l'achat de parts accordé à un membre de la direction, ainsi que des intérêts sur les dépôts bancaires.

Au quatrième trimestre de 2024, les produits financiers ont diminué de 1,8 % par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2023, en raison de la diminution des produits d'intérêts sur les prêts convertibles aux fins de l'aménagement. Le montant total moyen dû aux termes des prêts convertibles aux fins de l'aménagement au cours du quatrième trimestre de 2023 a diminué de 1,0 %, passant de 123 788 \$ à 122 603 \$ au cours du quatrième trimestre de 2024.

Pour l'exercice 2024, les produits financiers ont augmenté de 6,7 % par rapport à ceux de l'exercice 2023, en raison de l'augmentation des produits d'intérêts sur les prêts convertibles aux fins de l'aménagement. Le montant total moyen dû aux termes des prêts convertibles aux fins de l'aménagement pour l'exercice 2023 a augmenté de 11,2 %, passant de 115 096 \$ à 128 039 \$ pour l'exercice 2024, en raison des prélèvements pour les travaux de construction en cours, comme il est mentionné à la rubrique I « Perspectives – Accès au portefeuille urbain des marchés ciblés par l'entremise de MPI et les membres du même groupe ».

Profit lié (perte liée) à la juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement à vocation résidentielle est principalement déterminée selon la méthode de la capitalisation directe, par application d'un taux de capitalisation approprié au REN prévisionnel stabilisé estimé sur 12 mois pour chaque immeuble, diminué d'une estimation des dépenses d'investissement futures pour les cinq prochains exercices. Le résultat d'exploitation net prévisionnel stabilisé estimé sur douze mois est fondé sur les résultats prévisionnels de chacun des immeubles, après déduction du total des dépenses d'investissement futures estimées. 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 de modèles d'évaluation interne intégrant des données de marché et d'évaluations réalisées par des évaluateurs externes.

Le profit lié (la perte liée) à la juste valeur des immeubles de placement s'explique par les variations qui suivent :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2024	2023	2024	2023
REN prévisionnel ¹	17 540 \$	57 065 \$	99 276 \$	176 492 \$
Taux de capitalisation	(18 569)	(69 275)	(121 143)	(232 260)
Provision pour dépenses d'investissement	(10 703)	(8 998)	(39 412)	(45 859)
	(11 732) \$	(21 208) \$	(61 279) \$	(101 627) \$

L'augmentation de 12,5 pdb à 25 pdb de certains immeubles résidentiels à Ottawa et à Toronto depuis le troisième trimestre de 2024 a été contrebalancée par la croissance du REN prévisionnel dans l'ensemble du portefeuille au quatrième trimestre de 2024, en raison des résultats de location réalisés et prévus qui ont continué de surpasser l'inflation des charges. Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé pour l'évaluation des immeubles résidentiels a été de 4,32 % au quatrième trimestre de 2024, contre 4,28 % au troisième trimestre de 2024 et 4,16 % au quatrième trimestre de 2023. L'ajustement découle des données du marché indiquant que les taux de capitalisation ont subi une légère pression à la hausse en Ontario, car le volume de transactions a continué sa reprise au cours du quatrième trimestre de 2024, tandis que les taux de capitalisation sont demeurés stables dans les autres régions. Par ailleurs, la provision pour dépenses d'investissement a augmenté en raison de changements touchant le calendrier de concrétisation des projets d'investissement prévus et des initiatives en matière de durabilité. Collectivement, les ajustements des taux de capitalisation, du REN prévisionnel et de la provision pour dépenses d'investissement ont donné lieu à une perte liée à la juste valeur de 11 732 \$.

La perte liée à la juste valeur pour l'exercice 2024 s'explique par l'augmentation de 12,5 à 50 pdb des taux de capitalisation, principalement ceux des immeubles résidentiels à Ottawa, à Toronto et à Montréal, et par l'augmentation de la réserve au titre des dépenses d'investissement, facteurs neutralisés en partie par la croissance du REN prévisionnel. Collectivement, les ajustements des taux de capitalisation, du REN prévisionnel et de la provision pour dépenses d'investissement ont donné lieu à une perte liée à la juste valeur de 61 279 \$.

¹ Se reporter à la rubrique VI « Informations complémentaires – Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières ».

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

Aux	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Bas	Haut	Bas	Haut
Ottawa (Ontario)	4,25 %	4,82 %	4,13 %	4,63 %
Toronto (Ontario) ¹	3,75 %	4,25 %	3,63 %	3,88 %
Calgary (Alberta) ¹	4,50 %	5,13 %	5,00 %	5,13 %
Montréal (Québec)	4,13 %	4,38 %	4,00 %	4,25 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	4,32 %		4,16 %	

Perte liée (profit lié) à la juste valeur des parts de SEC de catégorie B

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

Le tableau qui suit présente la variation du prix des parts pour les périodes indiquées :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2024	2023	2024	2023
Prix d'ouverture des parts	16,89 \$	13,63 \$	16,18 \$	14,05 \$
Prix de clôture des parts	13,34	16,18	13,34	16,18

La diminution du prix des parts au quatrième trimestre de 2024 et pour l'exercice 2024 a donné lieu à un profit lié à la juste valeur respectif de 91 430 \$ et de 73 144 \$. Pour les périodes correspondantes de 2023, le prix des parts avait augmenté, ce qui avait donné lieu à une perte liée à la juste valeur respective de 65 675 \$ et de 54 858 \$.

Perte liée (profit lié) à la juste valeur du swap de taux d'intérêt

La FPI dispose d'un swap de taux d'intérêt aux termes duquel elle peut se prévaloir d'un taux d'intérêt variable établi en fonction du taux des opérations de pension à un jour (le « taux CORRA ») à un mois majoré de 215 pdb et payer des intérêts calculés selon un taux fixe de 3,38 %. Le swap est réévalué chaque date de clôture à l'aide de l'analyse des flux de trésorerie actualisés. Le 2 juillet 2024, dans le cadre de la réforme des taux d'intérêt de référence au Canada visant le remplacement du taux CDOR par le taux CORRA, la FPI a modifié les modalités du swap de taux d'intérêt de manière à remplacer le taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 185 pdb par un taux économiquement équivalent, à savoir le taux CORRA à un mois majoré de 215 pdb. Le taux d'intérêt fixe que paie la FPI n'a pas changé.

Au quatrième trimestre de 2024 et pour l'exercice 2024, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur respective de 205 \$ et de 1 246 \$. Pour les périodes correspondantes de 2023, la FPI avait enregistré une perte liée à la juste valeur respective de 1 070 \$ et de 751 \$. Les variations pour chaque période découlent essentiellement de variations des taux d'intérêt variables.

Perte liée (profit lié) à la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts

La FPI a émis des parts différées à ses fiduciaires et a émis des parts différées et des parts de rendement à ses dirigeants. Les passifs sont réévalués chaque date de clôture en fonction du cours de clôture des parts, et dans le cas des parts de rendement, en fonction des données d'entrée aux fins du modèle d'établissement du prix. Les variations du cours des parts sont essentiellement établies en fonction du cours des parts à l'ouverture, et ces variations de la valeur sont comptabilisées en résultat net.

Au quatrième trimestre de 2024 et pour l'exercice 2024, la FPI a enregistré un profit lié à la juste valeur respectif de 1 962 \$ et de 1 585 \$ du fait d'une baisse du prix des parts et des estimations de la performance révisées des parts de rendement. Pour les périodes correspondantes de 2023, la FPI avait enregistré une perte liée à la juste valeur respective de 1 024 \$ et de 596 \$, essentiellement du fait d'une hausse du prix des parts.

¹ En ce qui concerne les immeubles The International et Niagara West, en raison de la stabilisation des activités, de la stabilité du marché et des dépenses d'investissement, entre autres facteurs, la méthode d'évaluation est passée de la méthode des flux de trésorerie actualisés à la méthode de la capitalisation directe et leurs taux de capitalisation sont inclus dans le tableau ci-dessus à compter du premier trimestre de 2024.

Perte sur disposition

Les coûts de disposition sont des coûts marginaux attribuables à la disposition d'un immeuble. La FPI a engagé des coûts de disposition de 615 \$ pour l'exercice 2024 dans le cadre de la vente des immeubles Tanglewood et Chesterton/Bowhill à Ottawa en février 2024. Au quatrième trimestre de 2023, la FPI a engagé des coûts de disposition de 1 054 \$ dans le cadre de la vente des immeubles York House et The Lancaster House, situés à Edmonton, en décembre 2023. Pour l'exercice 2023, la FPI a engagé des coûts de disposition de 1 402 \$ dans le cadre de la vente de Hi-Level Place, situé à Edmonton, en mars 2023, et des deux immeubles à Edmonton susmentionnés, en décembre 2023.

Honoraires et autres produits

Les honoraires et autres produits représentent les produits tirés des services de gestion d'actifs, de projets et d'immeubles fournis par la FPI relativement à quatre immeubles détenus en copropriété avec des partenaires institutionnels, et les recouvrements d'assurance.

Au quatrième trimestre de 2024, les honoraires et autres produits ont diminué de 15,3 % par rapport au quatrième trimestre de 2023, essentiellement en raison de la baisse des produits tirés des services de gestion.

Pour l'exercice 2024, les honoraires et autres produits ont augmenté de 9,9 % par rapport à l'exercice 2023, essentiellement en raison des recouvrements d'assurance plus élevés reçus au cours de l'exercice 2024, facteur partiellement neutralisé par la baisse des produits tirés des services de gestion.

Sommaire des résultats trimestriels

	T4 2024	T3 2024	T2 2024	T1 2024	T4 2023	T3 2023	T2 2023	T1 2023
Total des actifs	2 645 415 \$	2 621 906 \$	2 604 850 \$	2 576 201 \$	2 702 120 \$	2 723 608 \$	2 720 278 \$	2 738 165 \$
Immeubles de placement ¹	2 483 224 \$	2 463 929 \$	2 445 357 \$	2 431 060 \$	2 540 533 \$	2 572 645 \$	2 574 302 \$	2 603 182 \$
Total des passifs	1 529 668 \$	1 587 238 \$	1 523 291 \$	1 522 545 \$	1 624 739 \$	1 564 003 \$	1 583 749 \$	1 553 741 \$
Total des passifs non courants et des parts de SEC de catégorie B	1 297 369 \$	1 390 014 \$	1 381 032 \$	1 427 737 \$	1 487 405 \$	1 427 391 \$	1 438 635 \$	1 165 077 \$
Produits tirés des immeubles de placement	39 434 \$	39 818 \$	38 893 \$	38 943 \$	40 286 \$	39 835 \$	39 401 \$	38 403 \$
REN ²	24 856 \$	26 376 \$	24 895 \$	24 444 \$	26 032 \$	25 828 \$	24 572 \$	22 736 \$
Marge du REN ²	63,0 %	66,2 %	64,0 %	62,8 %	64,6 %	64,8 %	62,4 %	59,2 %
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	91 093 \$	(41 851) \$	32 790 \$	(18 794) \$	(77 238) \$	27 815 \$	(43 009) \$	(24 227) \$
FPAE ²	15 828 \$	17 203 \$	16 649 \$	15 039 \$	16 012 \$	15 692 \$	11 925 \$	11 629 \$
FPAE par part ²	0,2413 \$	0,2620 \$	0,2535 \$	0,2290 \$	0,2439 \$	0,2390 \$	0,1817 \$	0,1772 \$
FPAE normalisés par part ²	0,2413 \$	0,2588 \$	0,2452 \$	0,2272 \$	0,2318 \$	0,2390 \$	0,2125 \$	0,1785 \$
FPAEA ²	14 233 \$	15 607 \$	15 040 \$	13 427 \$	14 472 \$	14 041 \$	10 188 \$	9 933 \$
FPAEA par part ²	0,2170 \$	0,2377 \$	0,2290 \$	0,2045 \$	0,2204 \$	0,2139 \$	0,1552 \$	0,1513 \$
FPAEA normalisés par part ²	0,2170 \$	0,2345 \$	0,2207 \$	0,2026 \$	0,2083 \$	0,2139 \$	0,1860 \$	0,1526 \$
Distributions déclarées ³	11 305 \$	5 417 \$	8 292 \$	8 289 \$	8 205 \$	8 042 \$	8 040 \$	8 041 \$
Ratio de distribution des FPAEA ²	59,3 %	53,1 %	55,1 %	61,7 %	56,7 %	57,3 %	78,9 %	81,0 %
Ratio de distribution des FPAEA normalisés	59,3 %	53,8 %	57,2 %	62,3 %	60,0 %	57,3 %	65,9 %	80,3 %
Taux de distribution par part	0,1287 \$	0,1262 \$	0,1262 \$	0,1262 \$	0,1250 \$	0,1225 \$	0,1225 \$	0,1225 \$

Les résultats d'exploitation de la FPI sont touchés par les variations saisonnières et d'autres facteurs, dont la variation des taux d'intérêt et de l'inflation. Par conséquent, les mesures et la performance sur le plan de l'exploitation pour un trimestre peuvent ne pas être indicatives de celles des trimestres futurs. Les mois d'hiver ont généralement tendance à générer des performances plus faibles en raison de l'augmentation de la consommation d'énergie et des coûts de déneigement ainsi que de la baisse du taux de roulement des locataires. Les deuxième et troisième trimestres d'une année donnée dégagent généralement les meilleurs résultats du fait que la demande locative accrue et les taux de roulement plus élevés permettent de réaliser un potentiel de gain sur bail supérieur.

Une analyse détaillée des résultats d'exploitation de la FPI pour le quatrième trimestre de 2024 et de l'incidence sur les FPAE par part et les FPAEA par part est présentée à la rubrique I « Aperçu – Faits saillants financiers et opérationnels – Performance financière », et l'état d'avancement des initiatives de croissance interne de la FPI sont présentés à la rubrique I « Faits saillants financiers et opérationnels – Mise en œuvre d'une stratégie de croissance interne ».

¹ Compte tenu des immeubles résidentiels détenus en vue de la vente pour le quatrième trimestre de 2024 et le quatrième trimestre de 2023.

² Se reporter à la rubrique VI « Informations complémentaires – Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières ».

³ Comprend les distributions sur les parts et les parts de SEC de catégorie B et exclut la distribution spéciale.

Sommaires des résultats annuels

Aux 31 décembre des exercices indiqués et pour les exercices clos à ces dates	2024	2023	2022
Total des actifs	2 645 415 \$	2 702 120 \$	2 734 812 \$
Immeubles de placement ¹	2 483 224 \$	2 540 533 \$	2 611 094 \$
Total des passifs	1 529 668 \$	1 624 739 \$	1 521 275 \$
Total des passifs non courants et des parts de SEC de catégorie B	1 297 369 \$	1 487 405 \$	1 189 744 \$
Produits tirés des immeubles de placement	157 088 \$	157 925 \$	143 790 \$
REN ²	100 571 \$	99 168 \$	87 796 \$
Marge du REN ²	64,0 %	62,8 %	61,1 %
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	63 238 \$	(116 659) \$	225 400 \$
FPAE ²	64 719 \$	55 258 \$	54 177 \$
FPAE par part ²	0,9859 \$	0,8417 \$	0,8353 \$
FPAE normalisés par part ^{2, 3}	0,9725 \$	0,8617 \$	0,8215 \$
FPAEA ²	58 307 \$	48 634 \$	47 443 \$
FPAEA par part ²	0,8882 \$	0,7408 \$	0,7315 \$
FPAEA normalisés par part ^{2, 3}	0,8749 \$	0,7608 \$	0,7176 \$
Distributions déclarées ⁴	33 303 \$	32 328 \$	31 042 \$
Ratio de distribution des FPAEA ²	57,1 %	66,5 %	65,4 %
Taux de distribution par part	0,5073 \$	0,4925 \$	0,4775 \$
Valeur liquidative ²	1 459 319 \$	1 494 097 \$	1 575 395 \$
Valeur liquidative par part ²	22,34 \$	22,76 \$	24,00 \$

La FPI a commencé l'exercice 2024 avec un portefeuille de 29 immeubles locatifs multirésidentiels comprenant 8 037⁵ appartements situés à Ottawa, à Toronto, à Montréal et à Calgary d'une valeur de 2 540 533 \$. Au cours de l'exercice, la FPI a conclu la vente de 311 appartements à Ottawa, ce qui a fait diminuer le nombre total d'appartements à 7 726⁵. La valeur des immeubles à revenu a continué de subir l'incidence défavorable du contexte de taux d'intérêt élevés qui a persisté et du volume limité de transactions au cours du premier semestre de l'exercice, ce qui a mis une pression à la hausse sur les taux de capitalisation tout au long de l'exercice et a eu une incidence sur la valeur liquidative et la valeur liquidative par part. La FPI a réussi à obtenir un financement à la hausse générant un produit net de 90 366 \$ visant quatre immeubles, ce qui procure une souplesse financière au début de 2025. En ce qui a trait à l'exploitation, la FPI a tiré profit de données fondamentales de marché solides et a pu améliorer sa performance du fait d'une répartition rigoureuse du capital, ce qui a permis d'augmenter le REN, les FPAE par part et les FPAEA par part. Grâce à l'excellente performance et à la confiance de la direction à l'égard des perspectives pour 2025, la FPI a haussé ses distributions mensuelles de 3,0 % en novembre 2024.

¹ Compte tenu des immeubles résidentiels détenus en vue de la vente pour le quatrième trimestre de 2024 et le quatrième trimestre de 2023.

² Se reporter à la rubrique VI « Informations complémentaires – Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières ».

³ Se reporter à la rubrique IV « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS ».

⁴ Comprend les distributions sur les parts et les parts de SEC de catégorie B et exclut la distribution spéciale.

⁵ Le total du nombre d'appartements comprend 2 664 appartements détenus en copropriété avec des partenaires institutionnels.

Rubrique III – Évaluation de la situation financière

Immeubles de placement

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

	Immeubles résidentiels	Immeubles commerciaux	Immeubles détenus à des fins d'aménagement	Total
Solde au 31 décembre 2023	2 339 678 \$	26 972 \$	87 883 \$	2 454 533 \$
Entrées				
Dépenses d'investissement	38 103	361	—	38 464
Dépenses d'aménagement	—	—	51 376	51 376
Transfert aux actifs détenus en vue de la vente	(69 000)	—	—	(69 000)
Autres	25	105	—	130
Perte liée à la juste valeur	(42 877)	(2 462)	(15 940)	(61 279)
Solde au 31 décembre 2024	2 265 929 \$	24 976 \$	123 319 \$	2 414 224 \$

Disposition d'immeubles de placement

Le 15 février 2024, la FPI a conclu la vente de deux immeubles à Ottawa pour un prix de vente global de 86 000 \$, ce qui a donné lieu à un produit net en trésorerie de 67 956 \$, déduction faite des emprunts hypothécaires et des coûts de transaction, comme il est décrit à la rubrique I « Aperçu – Perspectives – Programme de réinvestissement du capital ».

Après la clôture de l'exercice, le 22 janvier 2025, la FPI a conclu la vente de l'immeuble Castlevue à Ottawa pour un prix de vente global de 69 000 \$, ce qui a donné lieu à un produit net en trésorerie de 33 849 \$, déduction faite des emprunts hypothécaires et des coûts de transaction, comme il est décrit à la rubrique I – « Aperçu – Faits saillants et opérationnels – Vente d'un actif non essentiel afin d'améliorer la qualité du portefeuille ».

Acquisition d'immeubles de placement

Après la clôture de l'exercice, le 15 janvier 2025, la FPI a acquis une participation avec droit de gestion de 50 % dans Lonsdale Square de 52 963 \$. Se reporter à la rubrique I, « Faits saillants financiers et opérationnels – Entrée sur le marché du Grand Vancouver » pour obtenir plus de détails sur l'opération.

Dépenses d'investissement

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

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2024	2023	2024	2023
Dépenses d'investissement afférentes à des projets de mise en valeur				
Améliorations aux bâtiments	11 080 \$	8 937 \$	28 650 \$	32 495 \$
Modernisation des appartements	1 455	1 362	3 702	5 782
	12 535	10 299	32 352	38 277
Investissements de maintien	1 483	1 474	6 112	6 138
Dépenses d'investissement totales	14 018	11 773	38 464	44 415
Investissements de maintien par appartement	239 \$	222 \$	978 \$	915 \$

Les dépenses d'investissement afférentes à des projets de mise en valeur désignent les améliorations apportées aux bâtiments ou les travaux de modernisation des appartements. Les améliorations apportées aux bâtiments comprennent les mises à niveau des aires communes et de celles des commodités, les projets de conservation de l'énergie, les améliorations de l'enveloppe des bâtiments ainsi que les améliorations apportées aux appartements, au besoin, lorsque des appartements se libèrent. Les travaux de modernisation des appartements représentent les dépenses d'investissement engagées dans le cadre de programmes de repositionnement de plus grande envergure devant générer des rendements supplémentaires. Les programmes de repositionnement comprennent les rénovations d'appartements de fond en comble qui ciblent stratégiquement des immeubles ou des lieux géographiques en particulier, tel qu'il en a déjà été fait mention à la rubrique I, « Aperçu – Faits saillants financiers et opérationnels – Création de valeur – Repositionnements ».

Les projets de mise en valeur visent à générer une augmentation de la valeur liquidative, à hausser l'effet relatif des FPAE et des FPAEA à long terme et à accroître la satisfaction des locataires, mais ils tendent à avoir un effet dilutif sur les FPAE et les FPAEA à court terme du fait que les appartements sont inoccupés pendant les travaux de rénovation.

Les investissements de maintien comprennent les dépenses engagées dans le but de préserver la capacité existante de production de revenus des immeubles de placement de la FPI. Les travaux d'extérieur étant fortement tributaires des conditions météorologiques favorables, une partie importante de ces travaux est réalisée entre les mois de mai et de septembre et, par conséquent, le montant réel des investissements de maintien d'un trimestre donné n'est pas nécessairement indicatif de ceux des trimestres futurs.

Les investissements de maintien ont été de 1 483 \$ et de 6 112 \$ au quatrième trimestre de 2024 et pour l'exercice 2024, ou de 239 \$ et 978 \$ par appartement, respectivement; ils se rapportent principalement à l'entretien des systèmes de plomberie, des systèmes électriques et mécaniques, de la toiture, des systèmes de sécurité, des garages, et des aires communes dans divers immeubles.

En 2024, la direction avait pour objectif de consacrer environ 975 \$ par appartement en moyenne, chaque année, aux dépenses d'investissement de maintien, sous réserve des pressions sur les coûts exercés par l'inflation, la disponibilité des ouvriers et les contraintes de la chaîne d'approvisionnement. En raison de l'augmentation du coût des matériaux, de la main-d'œuvre, des salaires et des autres intrants nécessaires à l'entretien des immeubles de placement, à compter de 2025, la direction prévoit des dépenses d'investissement de maintien annuelles moyennes de 1 000 \$ par appartement.

Dépenses d'aménagement

Les dépenses d'aménagement sont l'une des composantes de la stratégie de croissance et de création de valeur de la FPI. Elles comprennent les projets qui permettent d'ajouter des appartements au nombre d'appartements existants de la FPI au moyen de la densification ou du réaménagement d'actifs existants. Des dépenses d'aménagement visent à générer une augmentation de la valeur liquidative et à hausser l'effet relatif des FPAE et des FPAEA à long terme. La FPI aménage actuellement deux projets sur les terrains disponibles sur le site de Richgrove et de Leslie York Mills, et elle s'affaire au respect des conditions préalables à l'autorisation visant un troisième projet à High Park Village, comme il est indiqué à la rubrique I, « Aperçu – Perspectives – Aménagement d'immeubles construits spécialement aux fins de location et densification des sites existants ». Le tableau suivant présente la ventilation de la quote-part de la FPI dans les dépenses d'aménagement engagées à l'égard de ces projets.

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2024	2023	2024	2023
Richgrove	11 088 \$	4 640 \$	30 375 \$	18 326 \$
Leslie York Mills	5 795	4 732	20 623	9 395
High Park Village	49	227	378	1 229
	16 932 \$	9 599 \$	51 376 \$	28 950 \$

La construction du projet Richgrove se poursuit comme prévu, les dépenses d'aménagement au quatrième trimestre de 2024 étant principalement liées aux travaux au-dessus du niveau du sol et l'achèvement de la construction de l'immeuble a eu lieu en décembre 2024. Au 31 décembre 2024, la FPI avait engagé des coûts bruts liés au projet de 68 160 \$, et prévoyait des dépenses résiduelles de 50 840 \$ et une stabilisation au deuxième trimestre de 2026.

La construction de Leslie York Mills continue également de progresser, les dépenses engagées au cours du trimestre considéré ayant été principalement attribuables aux travaux de coffrage et de la dalle et aux travaux de construction au-dessus du niveau du sol relatifs aux commodités de l'immeuble. Au 31 décembre 2024, le total des coûts bruts liés au projet s'établissait à 74 346 \$. La direction prévoit des dépenses résiduelles de 116 654 \$ et une stabilisation au premier trimestre de 2027.¹

Au début du troisième trimestre de 2023, la FPI a pris la décision stratégique de reporter le reste de la construction du projet d'aménagement de High Park Village. Au 31 décembre 2024, les coûts de préaménagement du projet totalisaient 9 849 \$.¹

¹ Les coûts engagés et les dépenses prévisionnelles sont présentés selon une participation de 100 %, plutôt que selon la quote-part de la FPI.

Évaluation

Voir la rubrique II, « Survol de la performance financière – Profit lié (perte liée) à la juste valeur des immeubles de placement » pour obtenir de plus amples renseignements sur la méthode d'évaluation utilisée pour les immeubles de placement de la FPI.

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 elles peuvent être échangées au gré du porteur contre des parts. Une part spéciale avec droit de vote de la FPI est émise au porteur de parts de SEC de catégorie B pour chaque part de SEC de catégorie B détenue. Les exceptions limitées de l'IAS 32 permettant la présentation d'un instrument à titre de capitaux propres ne s'appliquent pas aux parts de SEC de catégorie B. Par conséquent, les parts de SEC de catégorie B sont classées à titre de passifs financiers. Les porteurs de parts de SEC de catégorie B peuvent choisir d'emprunter un montant équivalent aux distributions qu'ils auraient par ailleurs reçues, et de recevoir le montant total de ces distributions à la date d'échéance du prêt, soit le premier jour ouvrable suivant la fin de l'exercice au cours duquel le prêt a été consenti.

Au 31 décembre 2024, il y avait 25 755 029 parts de SEC de catégorie B en circulation (25 755 029 au 31 décembre 2023).

Parts de SEC de catégorie C

Les parts de SEC de catégorie C prévoient des distributions versées aux porteurs de ces parts en priorité aux porteurs de parts de SEC de catégorie B. En raison de la nature de ces distributions, les parts de SEC de catégorie C sont classées à titre de passifs financiers.

Au 31 décembre 2024, il y avait 25 556 082 parts de SEC de catégorie C en circulation (25 556 082 au 31 décembre 2023).

Le 15 février 2024, dans le cadre de la vente de l'immeuble Chesterton/Bowhill, la FPI a versé des distributions de 7 591 \$ à MPI pour le remboursement partiel des emprunts hypothécaires associés à l'immeuble au titre des parts de SEC de catégorie C.

Au 31 décembre 2024, les emprunts hypothécaires sur les immeubles de placement auxquels se rapportent les distributions sur les parts de SEC de catégorie C portaient intérêt à un taux effectif moyen pondéré de 4,20 % (3,45 % au 31 décembre 2023) et viennent à échéance à diverses dates entre 2025 et 2033. Le taux d'intérêt effectif diffère du taux d'intérêt contractuel, car il comprend l'amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché, les honoraires, les primes et les autres coûts d'emprunt.

Après la clôture de l'exercice, le 22 janvier 2025, la FPI a conclu la disposition d'un immeuble situé à Ottawa, en Ontario, pour un prix de vente de 69 000 \$. La FPI a affecté le produit de la vente de 34 547 \$ au rachat aux fins d'annulation de 4 130 092 parts de SEC de catégorie C du porteur des parts de SEC de catégorie C en vue de rembourser l'emprunt hypothécaire associé à l'immeuble.

Emprunts hypothécaires et autres emprunts

La FPI maintient des emprunts hypothécaires à taux d'intérêt fixe et variable garantis par des immeubles de placement. Au 31 décembre 2024, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré était de 3,46 % (3,37 % au 31 décembre 2023). Les emprunts hypothécaires à taux fixe viennent à échéance à différentes dates entre 2025 et 2033. Les emprunts hypothécaires à taux fixe de la FPI incluent un emprunt hypothécaire à taux variable dont le taux est fixé à 3,38 % au moyen d'un swap de taux d'intérêt.

Le 15 février 2024, dans le cadre de la vente de l'immeuble Tanglewood, la FPI a remboursé l'emprunt hypothécaire de 9 659 \$ garanti par l'immeuble et qui portait intérêt à un taux effectif de 5,94 %.

En mars 2024, la FPI a refinancé trois emprunts hypothécaires arrivant à échéance et dont le solde impayé s'élevait à 19 481 \$ et dont le taux d'intérêt effectif moyen pondéré était de 2,85 %. Chacun des emprunts hypothécaires a été refinancé au taux d'intérêt effectif de 4,53 % et vient à échéance en mars 2029.

En novembre 2024, la FPI a obtenu un financement à la hausse, déduction faite des frais de financement différés, de 72 996 \$ visant trois immeubles. Les emprunts hypothécaires assurés par la SCHL portent intérêt à un taux effectif moyen pondéré de 3,89 % et viennent à échéance en décembre 2029. En décembre 2024, la FPI a également obtenu un financement à la hausse traditionnel assorti d'un taux fixe afin de soutenir l'aménagement de LYM, générant un produit de 21 194 \$, qui porte intérêt à un taux effectif de 4,65 % et qui vient à échéance en janvier 2028.

La FPI a contracté un emprunt à la construction non renouvelable à taux fixe pour financer son projet d'aménagement de Richgrove. L'emprunt à la construction de 93 745 \$ porte intérêt au taux de 2,39 % et vient à échéance le 1^{er} mars 2032. Au 31 décembre 2024, un montant de 40 403 \$ avait été prélevé (15 155 \$ au 31 décembre 2023). Des paiements d'intérêt seulement sont effectués chaque mois.

Facilité de crédit

Au 31 décembre 2024, le FPI disposait d'un crédit disponible de 208 344 \$ (236 034 \$ au 31 décembre 2023) aux termes de sa facilité de crédit renouvelable, ce qui représente le montant le moins élevé entre l'engagement total et la valeur de l'emprunt. Ce montant disponible permet à la FPI de conserver une certaine souplesse financière et de continuer à tirer profit des occasions de générer une croissance à long terme de la valeur liquidative. La facilité de crédit est garantie par plusieurs immeubles de placement et sert à financer les exigences en matière de fonds de roulement, les acquisitions, les lettres de crédit ainsi que les besoins généraux de la fiducie. Le 26 juin 2024, dans le cadre de la réforme des taux d'intérêt de référence au Canada visant le remplacement du taux CDOR par le taux des opérations de pension à un jour (le « taux CORRA »), la FPI a modifié les modalités de la facilité de crédit renouvelable de manière à remplacer le taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 175 points de base par un taux économiquement équivalent, à savoir le taux des opérations de pension à un jour ajusté (le « taux CORRA ajusté ») majoré de 175 points de base. La facilité de crédit porte intérêt au taux CORRA ajusté à un mois majoré de 175 points de base (au taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 175 points de base au 31 décembre 2023) ou au taux préférentiel majoré de 75 points de base. Au 31 décembre 2024, le taux d'intérêt variable moyen pondéré était de 5,42 % (7,25 % au 31 décembre 2023).

Après la clôture de l'exercice, le 4 mars 2025, la FPI a modifié les modalités de sa facilité de crédit en faisant passer l'engagement de 300 000 \$ à 200 000 \$.

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Montant engagé	300 000 \$	300 000 \$
Montant disponible	208 344	236 034
Montant utilisé		
Montant prélevé	24 500	140 236
Lettre de crédit	2 022	2 022
	26 522	142 258
Montant non prélevé disponible	181 822 \$	93 776 \$

Nombre de parts

	Nombre de parts	\$
Autorisé	Illimité	
Parts émises et en circulation		
Solde au 31 décembre 2023	39 898 612	711 021 \$
Parts émises au titre des parts différées acquises		
déduction faite des frais d'émission	18 049	260
Annulation de parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(337 842)	(6 020)
Parts émises sous forme de distribution hors trésorerie spéciale, déduction faite des frais d'émission	2 255 508	30 050
Regroupement des parts émises conformément à la distribution hors trésorerie spéciale	(2 255 508)	—
Solde au 31 décembre 2024	39 578 819	735 311 \$

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 25 septembre 2024, la FPI a amorcé une offre publique de rachat dans le cours normal des activités qui est en vigueur du 27 septembre 2024 au 26 septembre 2025. La précédente offre publique de rachat dans le cours normal des activités est arrivée à échéance le 19 septembre 2024. Des précisions sur l'activité dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités au cours de l'exercice 2024 et jusqu'au 5 mars 2025 sont présentées à la rubrique I, « Aperçu – Faits saillants financiers et opérationnels – Offre publique de rachat dans le cours normal des activités ».

Distributions

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

Pour le quatrième trimestre de 2024 et l'exercice 2024, des distributions de 5 115 \$ et de 20 233 \$ (4 986 \$ et 19 645 \$ au quatrième trimestre de 2023 et pour l'exercice 2023), respectivement, ont été déclarées aux porteurs de parts sur la base de distributions mensuelles approuvées de 0,04208 \$ par part pour les mois de janvier à octobre (0,04083 \$ en 2023) et de 0,04333 \$ par part pour les mois de novembre et décembre (0,04208 \$ en 2023).

Le 12 novembre 2024, le conseil des fiduciaires a approuvé une augmentation de 3,0 % du montant de la distribution annuelle de la FPI, qui est passée de 0,5050 \$ par part à 0,5200 \$ par part. La distribution mensuelle sera de 0,04333 \$ par part, en hausse par rapport à 0,04208 \$ par part. L'augmentation est entrée en vigueur pour la distribution en trésorerie de novembre 2024 de la FPI, qui a été versée le 16 décembre 2024.

Parts sous forme de distribution hors trésorerie spéciale et regroupement des parts

Le 31 décembre 2024, la FPI a émis 2 255 508 parts à un prix de 13,3362 \$ la part, pour une valeur totale de 30 080 \$. Immédiatement après l'émission, les parts ont été consolidées de façon à ce que chaque porteur de parts détienne le même nombre de parts que chaque porteur de parts détenait avant la distribution spéciale, comme il est décrit à la rubrique I, « Aperçu – Faits saillants financiers et opérationnels – Distribution spéciale ».

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

Situation de trésorerie et sources de financement

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

Aux	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Passifs (encours en principal) :		
Parts de SEC de catégorie B	343 572 \$	416 716 \$
Parts de SEC de catégorie C	214 169	226 929
Emprunts hypothécaires	851 822	780 582
Emprunt à la construction	40 403	15 155
Facilité de crédit	24 500	140 236
	1 474 466	1 579 618
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	1 115 747	1 077 381
	2 590 213 \$	2 656 999 \$

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

La stratégie de gestion du capital de la FPI a pour objectif l'obtention de capitaux au coût le moins élevé possible, ainsi que le maintien d'une assiette d'emprunts diversifiée, d'un équilibre au chapitre des échéances et de liquidités suffisantes pour financer les activités d'exploitation courantes de la FPI et le versement des distributions. Au 31 décembre 2024, du total des emprunts de la FPI, 85 % (75 % au 31 décembre 2023) sont assurés par la SCHL et environ 95 % (88 % au 31 décembre 2023) sont assortis de taux fixes, y compris les emprunts à taux variables dont le taux est fixé au moyen d'un swap de taux d'intérêt.

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, l'endettement total, 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 débentures convertibles). En dépit de ce plafond, la direction a pour l'instant l'intention de maintenir un ratio de la dette sur la valeur comptable brute plus prudent. Le ratio de la dette sur la valeur comptable brute de la FPI et les liquidités exprimées en pourcentage de la dette totale sont calculés comme suit :

Aux	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Parts de SEC de catégorie C	214 290 \$	227 411 \$
Emprunts hypothécaires	846 079	774 662
Emprunt à la construction	40 403	15 155
Facilité de crédit	24 500	140 236
Total de la dette ¹	1 125 272	1 157 464
Total des actifs	2 645 415	2 702 120
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute¹	42,5 %	42,8 %
Total des liquidités ¹	187 700 \$	97 516 \$
Total des liquidités exprimé en pourcentage de la dette totale	16,7 %	8,4 %

La FPI continue de maintenir un niveau d'endettement global prudent, avec un ratio de la dette sur la valeur comptable brute de 42,5 % au 31 décembre 2024.

Bien que la FPI dispose de liquidités suffisantes, la direction surveille les liquidités avec prudence compte tenu des conditions actuelles des marchés des capitaux. Le ratio de liquidité de la FPI (les liquidités totales exprimées en pourcentage de la dette totale) s'établissait à 16,7 % au 31 décembre 2024, contre 8,4 % au 31 décembre 2023.

¹ Se reporter à la rubrique VI « Informations complémentaires – Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières ».

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

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
REN ¹	100 571 \$	99 168 \$
Charges générales et administratives	(10 061)	(10 446)
Produits financiers	7 873	7 381
Honoraires et autres produits	3 452	3 141
	101 835	99 244
Incidence sur le REN du bénéfice stabilisé provenant des dispositions	(404)	(1 375)
BAIIA ajusté¹	101 431	97 869
Total de la dette ¹	1 125 272	1 157 464
Trésorerie	5 878	3 740
Total de la dette, déduction faite de la trésorerie ¹	1 119 394 \$	1 153 724 \$
Ratio de la dette sur le BAIIA ajusté¹	11,04 x	11,79 x

Le ratio de la dette sur le BAIIA ajusté de la FPI a augmenté de 0,75 fois comparativement à celui qui avait été établi au 31 décembre 2023, du fait de l'excellente performance de la FPI sur le plan de l'exploitation et de son désendettement. La FPI a recours à une combinaison de capitaux propres et d'emprunts pour financer les activités de densification sur les sites existants (se reporter à la rubrique I, « Aperçu – Perspectives – Aménagement d'immeubles construits spécialement aux fins de location et densification sur les sites existants »). Toute augmentation de la dette découlant de ces transactions pourrait ne pas être immédiatement compensée par une augmentation du REN jusqu'à ce que les projets d'aménagement se stabilisent, ce qui entraîne une augmentation temporaire du ratio de la dette sur le BAIIA ajusté.

La FPI a échelonné les dates d'échéance de ses financements par emprunt, y compris les distributions à verser sur les parts de SEC de catégorie C, afin de réduire le risque de taux d'intérêt et le risque associé au refinancement. Au 31 décembre 2024, la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts à terme de la FPI était de 5,04 ans (5,84 ans au 31 décembre 2023) et leur taux d'intérêt moyen pondéré de 3,61 % (3,39 % au 31 décembre 2023). Le tableau qui suit présente les paiements contractuels aux termes du financement par emprunt de la FPI.

Exercice	Remboursements de principal		Principal à l'échéance et taux d'intérêt effectif moyen pondéré								Total	% du total
	Emprunts hypothécaires	Parts de SEC de catégorie C	Emprunts hypothécaires	Parts de SEC de catégorie C	Facilité de crédit	Emprunt à la construction						
2025	14 572 \$	3 789 \$	41 016 \$	2,70 %	95 020 \$	4,25 %	24 500 \$	5,42 %	— \$	— %	178 897 \$	15,8 %
2026	13 309	2 000	72 524	3,12 %	—	— %	—	— %	—	— %	87 833	7,8 %
2027	13 063	2 079	—	— %	21 425	3,05 %	—	— %	—	— %	36 567	3,2 %
2028	12 611	1 391	91 980	4,25 %	—	— %	—	— %	—	— %	105 982	9,4 %
2029	11 594	1 311	177 666	3,52 %	9 680	5,41 %	—	— %	—	— %	200 251	17,7 %
2030	7 192	1 132	162 943	2,45 %	11 292	3,49 %	—	— %	—	— %	182 559	16,1 %
Par la suite	9 043	2 375	224 309	4,12 %	62 675	4,50 %	—	— %	40 403	2,39 %	338 805	30,0 %
	81 384 \$	14 077 \$	770 438 \$		200 092 \$		24 500 \$		40 403 \$		1 130 894 \$	100 %

Au 31 décembre 2024, les passifs courants, compte non tenu des parts de SEC de catégorie B, de 232 299 \$ (137 334 \$ au 31 décembre 2023) étaient supérieurs aux actifs courants de 95 926 \$ (71 589 \$ au 31 décembre 2023), ce qui donnait lieu à une insuffisance nette du fonds de roulement de 136 373 \$ (65 745 \$ au 31 décembre 2023). Les passifs courants au 31 décembre 2024 comprenaient un financement par emprunt de 125 990 \$ (75 301 \$ au 31 décembre 2023) que la FPI est activement en voie de refinancer. 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, du refinancement des emprunts hypothécaires arrivés à échéance et des montants disponibles sur sa facilité de crédit. Au 31 décembre 2024, la situation de trésorerie se chiffrait à 187 700 \$ (97 516 \$ au 31 décembre 2023), soit une hausse de 92,5 % par rapport au 31 décembre 2023, et se composait d'un montant de 5 878 \$ en trésorerie (3 740 \$ au 31 décembre 2023) et d'une capacité d'emprunt de 181 822 \$ (93 776 \$ au 31 décembre 2023) aux termes de la facilité de crédit. La direction estime que les liquidités sont suffisantes pour permettre à la FPI d'honorer ses obligations financières. Le 22 janvier 2025, la FPI a affecté le produit de la vente de Castleview de 34 547 \$ au rachat aux fins d'annulation de 4 130 092 parts de SEC de catégorie C du porteur des parts de SEC de catégorie C en vue de rembourser l'emprunt hypothécaire associé à l'immeuble.

¹ Se reporter à la rubrique VI « Informations complémentaires – Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières ».

Flux de trésorerie

Au 31 décembre 2024, le solde de trésorerie de la FPI se chiffrait à 5 878 \$ (3 740 \$ au 31 décembre 2023). Les entrées et les sorties de trésorerie pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023 se présentent comme suit :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2024	2023	2024	2023
Activités d'exploitation	29 751 \$	28 995 \$	95 870 \$	92 966 \$
Activités de financement	(972)	(1 492)	(110 013)	(7 619)
Activités d'investissement	(29 044)	(27 397)	16 281	(86 930)

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

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

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2024	2023	2024	2023
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	91 093 \$	(77 238) \$	63 238 \$	(116 659) \$
Ajouter les distributions sur les parts de SEC de catégorie B	6 190	3 219	13 070	12 683
	97 283	(74 019)	76 308	(103 976)
Déduire les distributions versées ¹	(5 461)	(8 125)	(28 415)	(32 248)
Excédent (insuffisance) du bénéfice net (de la perte nette) et du résultat global sur le total des distributions versées	91 822 \$	(82 144) \$	47 893 \$	(136 224) \$
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation	29 751	28 995	95 870	92 966
Ajouter les intérêts reçus	283	817	1 362	2 938
Déduire les intérêts payés	(10 191)	(10 891)	(40 346)	(43 960)
	19 843	18 921	56 886	51 944
Déduire les distributions versées ¹	(5 461)	(8 125)	(28 415)	(32 248)
Excédent des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation sur le total des distributions versées et des intérêts payés	14 382	10 796	28 471	19 696
Distributions déclarées ²	11 305 \$	8 205 \$	33 303 \$	32 328 \$

Au quatrième trimestre de 2024 et pour l'exercice 2024, le montant des distributions versées excédait le bénéfice net et le résultat global. Il est préférable d'évaluer les distributions en fonction des flux de trésorerie liés à l'exploitation plutôt qu'en fonction du bénéfice net qui subit les répercussions de plusieurs éléments hors trésorerie, y compris les profits ou les pertes liés à la juste valeur des immeubles de placement, les parts de SEC de catégorie B, la rémunération fondée sur des parts et le swap de taux d'intérêt.

Bien que les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation soient généralement assez élevées pour permettre à la FPI de s'acquitter de ses obligations en matière de distributions, le calendrier des charges peut entraîner une insuffisance temporaire. Quand cela survient, une partie des distributions peut provenir du capital de la FPI ou de sources de financement autres que les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation. Au quatrième trimestre de 2024 et pour l'exercice 2024, les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation ont excédé le total des distributions versées et des intérêts payés.

¹ Distributions versées sur les parts de FPI et les parts de SEC de catégorie B.

² Comprend les distributions sur les parts de la FPI et les parts de SEC de catégorie B et exclut la distribution spéciale.

Sorties de trésorerie liées aux activités de financement

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2024	2023	2024	2023
Produit tiré du financement hypothécaire	95 102 \$	— \$	95 102 \$	317 122 \$
Produit de l'emprunt à la construction	9 036	—	25 248	7 149
(Remboursement) produit net de la facilité de crédit	(75 424)	22 584	(115 736)	(16 922)
Remboursements du principal sur les emprunts hypothécaires	(3 584)	(3 688)	(14 203)	(14 036)
Produit de l'émission de parts de SEC de catégorie C	—	—	—	25 774
Primes de la SCHL et frais de financement	(4 447)	—	(4 502)	(13 981)
Versements hypothécaires au refinancement	—	—	—	(230 999)
Versements hypothécaires à la disposition	—	—	(9 659)	—
Distributions sur les diverses catégories de parts	(6 722)	(9 497)	(41 175)	(37 766)
Intérêts payés	(10 191)	(10 891)	(40 346)	(43 960)
Achat et annulation de parts	(4 742)	—	(4 742)	—
	(972) \$	(1 492) \$	(110 013) \$	(7 619) \$

Pour le quatrième trimestre de 2024, les sorties de trésorerie liées aux activités de financement tiennent compte des remboursements nets sur la facilité de crédit, des intérêts payés, des distributions sur diverses catégories de parts, de l'achat et de l'annulation de parts aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités et du paiement de frais de financement et des remboursements du principal sur les emprunts hypothécaires. Ce facteur a été contrebalancé en partie par le produit tiré du financement hypothécaire et des prélèvements sur l'emprunt à la construction relatif à l'aménagement de Richgrove.

Pour l'exercice 2024, les sorties de trésorerie liées aux activités de financement tiennent compte des remboursements nets sur la facilité de crédit, des distributions sur diverses catégories de parts, des intérêts payés, des remboursements de principal sur les emprunts hypothécaires, du paiement de frais de financement et de l'achat et de l'annulation de parts aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Ces facteurs ont été contrebalancés par le produit des financements hypothécaires et des prélèvements sur l'emprunt à la construction.

(Sorties) entrées de trésorerie liées aux activités d'investissement

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2024	2023	2024	2023
Entrées d'immeubles de placement	(12 967) \$	(12 315) \$	(39 551) \$	(48 087) \$
Dépenses d'aménagement	(13 459)	(6 594)	(40 768)	(21 141)
Prêts consentis à des porteurs de parts de SEC de catégorie B	(2 901)	—	(4 819)	—
Prêts consentis à des parties liées	—	(16 321)	(14 351)	(30 586)
Remboursements sur les prêts consentis à des parties liées	—	—	30 056	45
Produit net à la disposition d'un immeuble de placement	—	7 016	84 352	9 901
Intérêts reçus	283	817	1 362	2 938
	(29 044) \$	(27 397) \$	16 281 \$	(86 930) \$

Les sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement du quatrième trimestre de 2024 tiennent compte des dépenses d'aménagement visant les trois projets du portefeuille, des dépenses d'investissement engagées à l'égard des immeubles de placement et des avances consenties aux porteurs de parts de SEC de catégorie B, facteurs neutralisés en partie par les intérêts reçus de parties liées sur les prêts convertibles aux fins de l'aménagement.

Les entrées de trésorerie liées aux activités d'investissement au cours de l'exercice 2024 tiennent compte du produit net lié à la disposition des immeubles Tanglewood et Chesterton/Bowhill, du remboursement reçu au titre du prêt convertible de la Fifth + Bank et des intérêts reçus de parties liées sur les prêts convertibles aux fins de l'aménagement. Ces facteurs ont été en partie compensés par les dépenses d'aménagement visant trois projets du portefeuille, les dépenses d'investissement engagées à l'égard des immeubles de placement et les avances consenties sur le prêt convertible aux fins de l'aménagement visant l'immeuble University Heights et aux porteurs de parts de parts de SEC de catégorie B.

Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS

La section qui suit présente les rapprochements des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS utilisés par la FPI. Se reporter à la rubrique VI, « Informations complémentaires - Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières » pour obtenir la définition de chacune de ces mesures.

FPAE et FPAEA

Les FPAE et les FPAEA sont des mesures financières non conformes aux IFRS. La méthode utilisée par la FPI pour calculer les FPAE et les FPAEA est essentiellement conforme aux recommandations formulées par l'Association des biens immobiliers du Canada (la « REALpac »), mais elle peut différer des méthodes utilisées par d'autres émetteurs et, par conséquent, les FPAE et les FPAEA ne sont pas nécessairement comparables à ceux présentés par d'autres émetteurs. Les FPAE et les FPAEA sont utilisés pour évaluer la performance opérationnelle et leur calcul se présente comme suit :

	T4 2024	T3 2024	T2 2024	T1 2024	T4 2023	T3 2023	T2 2023	T1 2023
(Perte nette) bénéfice net et résultat global	91 093 \$	(41 851) \$	32 790 \$	(18 794) \$	(77 238) \$	27 815 \$	(43 009) \$	(24 227) \$
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	6 190	377	3 252	3 251	3 219	3 155	3 154	3 155
Frais de disposition liés à un immeuble de placement	—	—	—	615	1 054	—	—	348
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :								
Immeubles de placement	11 732	2 582	8 360	38 605	21 208	21 216	45 700	13 503
Parts de SEC de catégorie B	(91 430)	54 343	(27 558)	(8 499)	65 675	(35 799)	6 696	18 286
Swaps de taux d'intérêt	205	766	333	(58)	1 070	(73)	(656)	410
Rémunération fondée sur des parts	(1 962)	986	(528)	(81)	1 024	(622)	40	154
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)	15 828 \$	17 203 \$	16 649 \$	15 039 \$	16 012 \$	15 692 \$	11 925 \$	11 629 \$
Provision pour investissements de maintien	(1 514)	(1 514)	(1 514)	(1 539)	(1 496)	(1 510)	(1 510)	(1 520)
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(74)	(74)	(72)	(73)	(44)	(141)	(227)	(176)
Ajustements des loyers commerciaux comptabilisés selon le mode linéaire	(7)	(8)	(23)	—	—	—	—	—
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA »)	14 233 \$	15 607 \$	15 040 \$	13 427 \$	14 472 \$	14 041 \$	10 188 \$	9 933 \$
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de SEC de catégorie B émises et en circulation	65 586 166	65 671 690	65 669 554	65 659 537	65 653 641	65 651 608	65 642 641	65 642 641
FPAE par part	0,2413 \$	0,2620 \$	0,2535 \$	0,2290 \$	0,2439 \$	0,2390 \$	0,1817 \$	0,1772 \$
FPAEA par part	0,2170 \$	0,2377 \$	0,2290 \$	0,2045 \$	0,2204 \$	0,2139 \$	0,1552 \$	0,1513 \$
Taux de distribution par part	0,1287 \$	0,1262 \$	0,1262 \$	0,1262 \$	0,1250 \$	0,1225 \$	0,1225 \$	0,1225 \$
Ratio de distribution des FPAEA	59,3 %	53,1 %	55,1 %	61,7 %	56,7 %	57,3 %	78,9 %	81,0 %
FPAE normalisés par part	0,2413 \$	0,2588 \$	0,2452 \$	0,2272 \$	0,2318 \$	0,2390 \$	0,2125 \$	0,1785 \$
FPAEA normalisés par part	0,2170 \$	0,2345 \$	0,2207 \$	0,2026 \$	0,2083 \$	0,2139 \$	0,1860 \$	0,1526 \$
Ratio de distribution des FPAEA normalisés	59,3 %	53,8 %	57,2 %	62,3 %	60,0 %	57,3 %	65,9 %	80,3 %

Au quatrième trimestre de 2024, les FPAE et les FPAEA ont été moins élevés que pour les périodes correspondantes de 2023, principalement en raison de la baisse du REN liée à la hausse des charges d'exploitation découlant de l'ajustement non récurrent au quatrième trimestre de 2023 des estimations au titre des charges à payer relatives aux coûts de réparation et d'entretien et de la perte de produits attribuable aux immeubles cédés, comme il est décrit à la rubrique II, « Faits saillants financiers et rendement – Survol de la performance financière ».

	31 décembre 2024	31 décembre 2023	31 décembre 2022
(Perte nette) bénéfice net et résultat global	63 238 \$	(116 659) \$	225 400 \$
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	13 070	12 683	11 942
Frais de disposition liés à un immeuble de placement	615	1 402	—
Frais d'émission de parts de SEC de catégorie B	—	—	175
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :			
Immeubles de placement	61 279	101 627	18 828
Parts de SEC de catégorie B	(73 144)	54 858	(197 531)
Swaps de taux d'intérêt	1 246	751	(2 391)
Rémunération fondée sur des parts	(1 585)	596	(2 246)
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)	64 719 \$	55 258 \$	54 177 \$
Provision pour investissements de maintien	(6 081)	(6 036)	(5 991)
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(293)	(588)	(743)
Ajustements des loyers commerciaux comptabilisés selon le mode linéaire	(38)	—	—
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA »)	58 307 \$	48 634 \$	47 443 \$
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de SEC de catégorie B émises et en circulation	65 646 639	65 647 644	64 858 981
FPAE par part	0,9859 \$	0,8417 \$	0,8353 \$
FPAEA par part	0,8882 \$	0,7408 \$	0,7315 \$
Taux de distribution par part	0,5073 \$	0,4925 \$	0,4775 \$
Ratio de distribution des FPAEA	57,1 %	66,5 %	65,4 %
FPAE normalisés par part	0,9725 \$	0,8617 \$	0,8215 \$
FPAEA normalisés par part	0,8749 \$	0,7608 \$	0,7176 \$
Ratio de distribution des FPAEA normalisé	58,0 %	64,7 %	66,7 %

Pour l'exercice 2024, les FPAE et les FPAEA ont augmenté par rapport à l'exercice 2023, en raison de la performance opérationnelle robuste et de la diminution des frais d'intérêts.

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. La provision pour investissements de maintien incluse dans le calcul des FPAEA était fondée sur les dépenses par appartement prévues par la FPI d'environ 975 \$ par appartement en 2024. À compter de 2025, la direction prévoit d'engager 1 000 \$ par appartement sur une base annuelle. Voir la rubrique III, « Évaluation de la situation financière – Immeubles de placement – Dépenses d'investissement » pour obtenir une analyse plus détaillée des dépenses d'investissement de maintien.

Certains éléments non récurrents comptabilisés aux états consolidés du résultat net et du résultat global de la FPI ne sont pas représentatifs de la performance d'exploitation globale de la FPI. Abstraction faite de l'incidence de ces éléments, la croissance des FPAE normalisés par part et des FPAEA normalisés par part se serait respectivement établie à 4,1 % et à 4,2 % au quatrième trimestre de 2024 par rapport à celle du quatrième trimestre de 2023. La croissance des FPAE normalisés par part et des FPAEA normalisés par part se serait respectivement établie à 12,9 % et à 15,0 % au cours de l'exercice 2024 par rapport à celle de l'exercice 2023. Ces ajustements non récurrents sont détaillés ci-dessous :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2024	2023	2024	2023
FPAE	15 828	16 012	64 719	55 258
FPAEA	14 233	14 472	58 307	48 634
Éléments de normalisation				
Éléments de normalisation du REN ¹	— \$	(796) \$	— \$	(666) \$
Coûts associés à l'extinction de la dette	—	—	—	1 779
Radiations des frais d'enquête liés aux immeubles	—	—	—	417
Recouvrements d'assurance	—	—	(875)	(219)
	—	(796)	(875)	1 311
FPAE normalisés	15 828 \$	15 216 \$	63 844 \$	56 569 \$
FPAE normalisés par part	0,2413 \$	0,2318 \$	0,9725 \$	0,8617 \$
FPAEA normalisés	14 233 \$	13 676 \$	57 432 \$	49 945 \$
FPAEA normalisés par part	0,2170 \$	0,2083 \$	0,8749 \$	0,7608 \$
Taux de distribution par part	0,1287 \$	0,1250 \$	0,5073 \$	0,4925 \$
Ratio de distribution des FPAEA normalisés	59,3 %	60,0 %	58,0 %	64,7 %

REN et marge du REN

Portefeuille d'immeubles comparables

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2024	2023	2024	2023
Produits tirés des immeubles de placement	39 434 \$	38 108 \$	156 319 \$	148 724 \$
Charges d'exploitation	14 578	13 449	56 152	55 263
REN	24 856 \$	24 659 \$	100 167 \$	93 461 \$
Marge du REN	63,0 %	64,7 %	64,1 %	62,8 %

Éléments de normalisation du REN

Indemnités de départ	— \$	— \$	— \$	256 \$
Recouvrement d'impôt foncier	—	—	—	(126)
Estimations au titre des charges à payer relatives aux coûts de réparation et d'entretien	—	(776)	—	(776)
	—	(776)	—	(646)
REN normalisé	24 856 \$	23 883 \$	100 167 \$	92 815 \$
Marge du REN normalisée	63,0 %	62,7 %	64,1 %	62,4 %

¹ Se reporter à la rubrique IV « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS » – « REN et marge du REN ».

Portefeuille complet

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2024	2023	2024	2023
Produits tirés des immeubles de placement	39 434 \$	40 286 \$	157 088 \$	157 925 \$
Coûts d'exploitation	14 578	14 254	56 517	58 757
REN	24 856 \$	26 032 \$	100 571 \$	99 168 \$
Marge du REN	63,0 %	64,6 %	64,0 %	62,8 %

Éléments de normalisation du REN

Indemnités de départ	— \$	— \$	— \$	256 \$
Recouvrement d'impôt foncier	—	—	—	(126)
Estimations au titre des charges à payer relatives aux coûts de réparation et d'entretien	—	(796)	—	(796)
	—	(796)	—	(666)
REN normalisé	24 856 \$	25 236 \$	100 571 \$	98 502 \$
Marge du REN normalisée	63,0 %	62,6 %	64,0 %	62,4 %

Pour le quatrième trimestre de 2023, les ajustements des estimations au titre des charges à payer relatives aux coûts de réparation et d'entretien ont entraîné des coûts d'exploitation normalisés liés aux immeubles de 7 067 \$ et des charges d'exploitation normalisées de 14 225 \$ pour le portefeuille d'immeubles comparables. Pour la période correspondante, les ajustements des estimations au titre des charges à payer relatives aux coûts de réparation et d'entretien du portefeuille complet ont entraîné des coûts d'exploitation normalisés liés aux immeubles de 7 432 \$ et des charges d'exploitation normalisées de 15 050 \$.

Au cours de l'exercice 2023, pour le portefeuille d'immeubles comparables, les indemnités de départ et les ajustements des estimations au titre des charges à payer relatives aux coûts de réparation et d'entretien ont donné lieu à des charges d'exploitation normalisées des immeubles de 28 509 \$ et le recouvrement d'impôts fonciers a donné lieu à des impôts fonciers normalisés de 15 222 \$, ce qui s'est traduit dans l'ensemble par des charges d'exploitation normalisées de 55 909 \$ pour l'exercice 2023. Pour la même période sur la base du portefeuille complet, les indemnités de départ et les ajustements des estimations au titre des charges à payer relatives aux coûts de réparation et d'entretien ont donné lieu à des charges d'exploitation normalisées des immeubles de 30 108 \$ et le recouvrement d'impôts fonciers a donné lieu à des impôts fonciers normalisés de 16 313 \$, ce qui s'est traduit dans l'ensemble par des charges d'exploitation normalisées de 59 423 \$.

Ratio de la dette sur la valeur comptable brute

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

Ratio de couverture du service de la dette

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

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
REN	100 571 \$	99 168 \$
Charges d'intérêts et commissions d'attente sur la facilité de crédit	6 577	10 445
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C :		
Remboursements de principal	5 169	5 518
Charge d'intérêts contractuels	8 453	7 306
Emprunts hypothécaires et emprunt à la construction :		
Remboursements de principal	14 203	14 036
Charge d'intérêts contractuels	25 613	26 728
Total du service de la dette	60 015 \$	64 033 \$
Ratio de couverture du service de la dette	1,68 x	1,55 x

Le ratio de couverture du service de la dette est une mesure qu'utilise la direction pour évaluer la capacité de la FPI de payer les intérêts et de rembourser le principal sur ses parts de SEC de catégorie C, ses emprunts hypothécaires et son emprunt à la construction. Habituellement, un ratio élevé indique un risque de crédit faible. L'augmentation du ratio de couverture du service de la dette pour l'exercice 2024 par rapport à l'exercice 2023, est principalement due à la diminution des frais d'intérêt en raison de la baisse de l'encours moyen de la facilité de crédit et à la hausse du REN attribuable à l'accroissement des loyers mensuels moyens.

Ratio de la dette sur le BAIIA ajusté

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

Valeur liquidative et valeur liquidative par part

Aux	31 décembre 2024	30 septembre 2024	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Actif net (capitaux propres attribuables aux porteurs de parts)	1 115 747 \$	1 034 668 \$	1 077 381 \$	1 213 537 \$
Ajouter les parts de SEC de catégorie B	343 572	435 002	416 716	361 858
Valeur liquidative	1 459 319 \$	1 469 670 \$	1 494 097 \$	1 575 395 \$
Nombre de parts et de parts de SEC de catégorie B	65 333 848	65 671 690	65 653 641	65 642 641
Valeur liquidative par part	22,34 \$	22,38 \$	22,76 \$	24,00 \$

La direction utilise la valeur liquidative et la valeur liquidative par part pour évaluer la valeur et la valeur par part de la FPI. Se reporter à la rubrique I, « Aperçu – Faits saillants financiers et opérationnels – Valeur liquidative par part ».

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

Jugements critiques lors de l'application de méthodes comptables

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

Acquisitions d'immeubles de placement

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

Impôt sur le résultat

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

Participation dans des entreprises communes

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

Comptabilisation des subventions publiques

En ce qui concerne les immeubles résidentiels acquis financés au moyen de prêts transformables en subvention, la FPI évalue si elle s'attend à respecter, pour toute la durée restante des prêts transformables en subvention, les conditions donnant lieu à la dispense de remboursement, si la sortie de ressources économiques n'est pas probable et si, conformément à l'IAS 37, *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels*, aucun passif financier ne doit être comptabilisé. En ce qui concerne les immeubles détenus à des fins d'aménagement financés au moyen de prêts transformables en subvention, la FPI évalue si, pour toute la durée restante des prêts transformables en subvention, il existe une assurance raisonnable que la FPI respectera les conditions donnant lieu à la dispense de remboursement. Si c'est le cas, le solde qui fait l'objet de la subvention est comptabilisé au fil du temps dans les états consolidés du résultat net et du résultat global.

Estimations et hypothèses comptables critiques

La FPI formule des estimations et pose 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 qui ont l'incidence la plus importante sur les montants présentés dans les états financiers consolidés se rapportent à :

Évaluation des immeubles de placement résidentiels

Lors de l'application de la méthode préconisée par la FPI en ce qui a trait aux immeubles de placement, il est nécessaire d'utiliser des estimations et hypothèses comptables importantes pour déterminer la valeur des immeubles résidentiels selon le modèle de la juste valeur. Les estimations et hypothèses comptables importantes utilisées dans le modèle d'évaluation interne de la FPI comprennent le résultat d'exploitation net stabilisé estimé sur 12 mois pour chaque immeuble et les taux de capitalisation qui reflètent les caractéristiques de chacun des immeubles, leur emplacement et le marché sur lequel ils sont présents.

Les activités de la FPI sont exposées au risque découlant de facteurs économiques importants, notamment la croissance économique, le contexte de taux d'intérêt et l'inflation, entre autres facteurs. La FPI a eu recours à toutes les informations disponibles au 31 décembre 2024 qu'elle jugeait pertinentes pour déterminer les répercussions potentielles de ces facteurs économiques sur la valeur comptable des actifs et des passifs, le résultat de la période et les risques présentés dans les états financiers consolidés pour l'exercice clos les 31 décembre 2024. Les estimations et jugements qui pourraient subir les contrecoups de facteurs économiques dans une proportion importante portent sur l'évaluation des immeubles de placement. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations. La FPI continue de surveiller et d'évaluer l'incidence que les facteurs économiques pourraient avoir sur ses activités commerciales et ses résultats financiers.

Risques et incertitudes

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

Contexte économique actuel

La FPI est assujettie aux risques liés à l'économie en général, notamment à l'inflation, à la déflation ou à la stagflation, au chômage, à des enjeux géopolitiques, à des litiges commerciaux internationaux et à des mesures protectionnistes (y compris les droits de douane) ou à des changements dans des accords commerciaux existants et à l'éclosion, à l'échelle locale, régionale, nationale ou internationale d'une maladie contagieuse pouvant toucher défavorablement la conjoncture économique. Une mauvaise conjoncture économique pourrait nuire à la capacité de la FPI de générer des revenus et, de ce fait, réduire ses bénéfices et ses revenus d'exploitation. Elle pourrait également nuire à la capacité de la FPI de maintenir ses taux d'occupation, ce qui pourrait nuire à sa situation financière. En période de conjoncture économique défavorable, les locataires de la FPI pourraient être incapables de payer leur loyer et de s'acquitter de leurs autres obligations envers la FPI, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur celle-ci. De plus, le coût des matériaux de construction pourrait être touché par des barrières tarifaires additionnelles, entraînant une augmentation des dépenses d'investissement et d'aménagement ayant une incidence défavorable sur les rendements des dépenses d'investissement à valeur ajoutée et des projets d'intensification. Les fluctuations des taux d'intérêt ou toute autre volatilité affichée par les marchés financiers pourraient avoir une incidence défavorable sur les frais de financement liés aux emprunts à taux variable et la capacité de la FPI à refinancer sa dette existante à l'échéance ou à des conditions aussi avantageuses que celles de sa dette existante (ce qui pourrait nuire aux FPAEA), entraîner un resserrement du financement pour les acheteurs éventuels futurs des placements de la FPI de même que réduire la valeur de ces placements ou pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité de la FPI de réaliser des acquisitions à des conditions financières avantageuses.

Accès aux capitaux

Le secteur de l'immobilier exige un niveau élevé de capitaux. La FPI devra avoir accès à des capitaux pour financer sa stratégie de croissance et certaines de ses dépenses en immobilisations. Rien ne garantit que la FPI aura accès à des capitaux suffisants ni qu'elle obtiendra des capitaux selon des modalités avantageuses pour, notamment, acquérir de futurs immeubles, les financer ou les refinancer, les aménager ou pour financer ses frais d'exploitation ou pour d'autres fins. De plus, une conjoncture des marchés instable et une volatilité ou illiquidité inattendue du marché des capitaux pourraient limiter les possibilités de la FPI d'obtenir du financement sur les marchés de titres de capitaux propres canadiens. Par conséquent, il est possible que le financement dont la FPI pourrait avoir besoin pour assurer sa croissance et étendre ses activités à l'expiration d'un financement, pour refinancer un de ses immeubles ou pour une autre raison, ne soit pas offert, ou qu'autrement il soit offert à des conditions défavorables. Il se peut également que la FPI ne soit pas en mesure de refinancer ses immeubles à la hausse dans le cadre du refinancement de sa dette existante, ce sur quoi repose en grande partie la stratégie de gestion du capital de la FPI. Le fait pour la FPI de ne pas avoir accès aux capitaux requis pourrait avoir un effet défavorable important sur ses activités, ses flux de trésorerie, sa situation financière, son rendement financier et sur sa capacité de verser des distributions aux porteurs de parts.

Risque lié au secteur de l'immobilier

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

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

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

Bon nombre des immeubles de la FPI ont été construits dans les années 60 et 70 et nécessitent d'engager constamment des dépenses d'investissement. Bien que la direction ait mis en œuvre des programmes de maintien des immeubles rigoureux et qu'elle surveille constamment l'état des immeubles, les dépenses de maintien annuelles pourraient être supérieures au montant estimatif établi par la FPI au titre de la provision et elles pourraient avoir une incidence adverse et importante sur le bénéfice distribuable.

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

Risque lié à une offre accrue

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

Risque lié au contrôle des loyers

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

Modifications des politiques gouvernementales et (ou) des lois

La FPI est assujettie aux lois et aux règlements qui régissent la propriété et la location d'immeubles, le zonage, les normes de construction, les rapports locateur-locataire, la construction, les normes d'emploi, les questions d'ordre environnemental, les taxes et impôts et autres questions qui ont parfois inclus des lois et des règlements limitant les augmentations de loyer et imposant un moratoire sur la capacité des propriétaires à expulser des locataires pour non-paiement de loyer. Des modifications apportées aux politiques gouvernementales en matière de logement, y compris par suite d'un changement de gouvernement, et (ou) aux lois ou aux règlements fédéraux, provinciaux, municipaux ou à la common law en vigueur ou des modifications apportées quant à leur application ou leur interprétation par des organismes de réglementation pourraient entraîner la modification des exigences légales touchant la FPI (y compris rétroactivement). Toute modification des lois auxquelles la FPI est assujettie pourrait avoir une incidence défavorable significative sur les droits de la FPI et les titres de ses actifs ou sur sa capacité à mener ses activités dans le cours normal des affaires.

Risque lié à l'impôt

- i) Statut de fiducie de fonds commun de placement — La FPI entend être admissible à tout moment pertinent en tant que « fiducie de fonds commun de placement » pour l'application de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « Loi de l'impôt »). Rien ne garantit que les lois fiscales fédérales canadiennes ainsi que les politiques et pratiques administratives de l'Agence du revenu du Canada (« ARC ») en ce qui a trait au traitement des fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiées d'une façon qui aurait une incidence défavorable pour les porteurs de parts.
- ii) Dispense relative aux FPI — En vertu des lois fiscales canadiennes relatives à l'impôt sur le revenu fédéral applicable aux fiducies ou aux sociétés en commandite qui sont des entités intermédiaires de placement déterminées (« EIPD »), certaines distributions provenant d'une EIPD ne sont pas déductibles aux fins du calcul du revenu imposable de l'EIPD et cette dernière est assujettie à l'impôt sur ces distributions en fonction d'un taux pratiquement équivalent au taux d'imposition général applicable aux sociétés canadiennes. Toutefois, les distributions versées par une EIPD à titre de remboursements de capital ne sont généralement pas assujetties à l'impôt. Selon les règles relatives aux EIPD, le régime d'imposition ne s'applique pas à une fiducie de placement immobilier qui remplit les conditions se rapportant à la nature de ses actifs et de ses produits (l'« exception relative aux FPI »). L'exception relative aux FPI est composée d'une série de critères techniques et la question de savoir si la FPI est admissible ou non à la dispense relative aux FPI pour une année d'imposition en particulier ne peut être tranchée qu'à la fin de l'année d'imposition concernée. La FPI s'attend à être admissible à l'exception relative aux FPI en 2024 et pour les années d'imposition suivantes, de sorte qu'elle bénéficiera d'une dispense des règles relatives aux EIPD. Toutefois, rien ne garantit que la FPI pourra se prévaloir de l'exception relative aux FPI au cours d'une année en particulier. Si les règles relatives aux EIPD s'appliquent à la FPI, elles pourraient avoir une incidence défavorable sur la négociabilité des parts, sur le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution et sur le rendement net pour les investisseurs.

- iii) Imposition générale — Rien ne garantit que les lois fiscales fédérales ou provinciales canadiennes, l'interprétation juridique de ces lois ou les politiques et pratiques administratives et de cotisation de l'ARC, du ministère des Finances (Canada) et de toute autre autorité fiscale ne seront pas modifiées d'une façon qui aurait une incidence défavorable sur la FPI, les membres du même groupe qu'elle ou les porteurs de parts, ou qu'une autorité fiscale ne remettra pas en cause la position fiscale adoptée par la FPI et les membres du même groupe qu'elle. Un tel changement ou une telle remise en question pourrait augmenter le montant d'impôt payable par la FPI ou les membres du même groupe ou avoir des répercussions défavorables pour les porteurs de parts en réduisant le montant disponible pour le versement de distributions ou en modifiant le régime d'imposition applicable aux porteurs de parts à l'égard de ces distributions.

Concurrence dans le secteur des placements immobiliers

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

Risque lié à la cybersécurité

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

Risque lié à l'acquisition d'immeubles

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

Risques associés à la convention de soutien administratif

La FPI compte sur Minto pour la prestation de certains services, comme il est décrit dans la notice annuelle de la FPI datée du 5 mars 2025 à la rubrique « Ententes conclues avec Minto – Convention de soutien administratif », qui peut être consultée dans SEDAR au www.sedarplus.ca. Si la FPI n'obtient plus les services rendus par Minto ou si Minto ne s'acquitte pas de ses obligations aux termes de cette convention, les activités commerciales de la FPI pourraient en souffrir. La FPI pourrait être incapable de reproduire la qualité et la profondeur ou le coût des services qui lui sont offerts en assurant leur prestation à l'interne ou en retenant les services d'un autre fournisseur de services.

Risque lié aux services publics et à l'impôt foncier

Le risque lié aux services publics et à l'impôt foncier s'entend des coûts supplémentaires que peut subir la FPI en raison de la hausse du prix des produits de base ainsi que de son exposition à d'importantes hausses de l'impôt foncier. Au cours des dernières années, l'impôt foncier a augmenté par suite d'une hausse de l'évaluation foncière et des taux d'impôt foncier. Les coûts des services publics, représentant principalement des frais de service pour le gaz naturel et l'électricité, ont fait l'objet de fluctuations de prix considérables au cours des dernières années. Toute augmentation importante du prix de ces marchandises que la FPI ne peut pas faire payer au locataire peut avoir une incidence défavorable importante sur elle. La FPI atténue une partie de ce risque en munissant bon nombre de ses appartements de compteurs divisionnaires pour mesurer la consommation d'électricité, en répercutant le coût sur les locataires et en investissant dans les améliorations technologiques et les améliorations des immeubles visant à réduire la consommation. Au 31 décembre 2024, environ 95 % des appartements du portefeuille sont munis de compteurs divisionnaires ou de compteurs directs et environ 88 % des locataires paient le coût de l'électricité consommée par leur appartement. La FPI s'efforcera de répercuter le coût de l'électricité des appartements raccordés à des compteurs divisionnaires, mais dont les locataires ne paient pas l'électricité actuellement.

Risque lié aux revenus locatifs

Les baux résidentiels, dont l'échéance est courte par nature, exposent la FPI aux effets du déclin du marché locatif et une hausse du taux d'inoccupation, lequel pourrait avoir une incidence défavorable importante sur ses résultats d'exploitation et sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts. La plupart des baux résidentiels de la FPI ont une durée de un an ou moins. Étant donné que les baux résidentiels accordent généralement aux résidents le droit de quitter les lieux sans pénalité à l'expiration du bail, les revenus locatifs de la FPI risquent d'être gravement touchés par une baisse des loyers et une hausse du taux d'inoccupation plus rapidement que si les baux étaient à longue échéance. De plus, les frais d'exploitation d'un appartement ou d'un immeuble peuvent augmenter plus rapidement que le tarif locatif qui leur est rattaché, ce qui aurait une incidence défavorable sur la situation financière de la FPI.

Risque lié aux activités de rénovation et d'aménagement

Il existe un risque que les activités de rénovation ou d'aménagement entreprises par la FPI dépassent les estimations de coûts initiales ou connaissent des retards imprévus et que les appartements rénovés ou nouveaux ne soient pas loués dans les délais prévus ou selon les loyers envisagés. Pendant les travaux de rénovation, les appartements sont indisponibles aux fins d'occupation et ils ne génèrent pas de produits. Il existe aussi un risque qu'une pénurie de main-d'œuvre et (ou) des litiges entraînent un manque de disponibilité des ouvriers spécialisés nécessaires pour mener à terme les activités d'aménagement entreprises par la FPI. Il en résulterait non seulement une incidence financière défavorable sur les activités de la FPI, mais aussi une atteinte à sa réputation.

Risque lié à l'environnement

En tant que propriétaire d'immeubles, la FPI est assujettie à des lois fédérales, provinciales et municipales portant sur des questions environnementales. Selon ces lois, la FPI pourrait être tenue d'acquitter des coûts d'enlèvement de certaines substances toxiques qui pourraient se trouver dans ses immeubles et de travaux de restauration à cet effet ou encore en raison de fuites dans l'environnement provenant de ses immeubles. Le défaut d'y remédier, le cas échéant, pourrait avoir un effet défavorable sur la capacité de la FPI à obtenir des emprunts en donnant cet immeuble en garantie ou à vendre l'immeuble en cause. La FPI n'a connaissance d'aucun manquement important aux lois en matière d'environnement à l'un ou l'autre de ses immeubles et n'est actuellement au fait d'aucune situation environnementale relative à un de ses immeubles qui, selon elle, pourrait lui occasionner des dépenses importantes. La FPI engage les dépenses d'investissement nécessaires pour respecter les lois et règlements en matière d'environnement et elle continuera de le faire. La FPI procède à une vérification diligente de tous les immeubles avant leur acquisition et ce processus comprend une évaluation du risque environnemental à l'égard de chaque immeuble par des experts indépendants. La FPI a pour politique d'obtenir une évaluation environnementale de site de phase I effectuée par un consultant environnemental qualifié comme condition d'acquisition de tout immeuble supplémentaire. Voir les sections « Lignes directrices en matière d'investissement » et « Politiques en matière d'exploitation ».

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

Risque lié au climat

Les immeubles de la FPI peuvent être touchés par des risques physiques liés au climat et à la transition vers la carboneutralité.

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

La FPI devra engager d'importantes dépenses d'investissement pour satisfaire aux politiques et aux exigences législatives établies par les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux visant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments et à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Les plans en matière de capital de la FPI tiennent compte des exigences législatives et veillent à ce que les immeubles de la FPI respectent les échéances prescrites dans la législation applicable.

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

Risque de coentreprise

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

Conflits d'intérêts possibles avec Minto

Les activités continues de Minto peuvent entraîner des conflits d'intérêts entre Minto et la FPI et cette dernière pourrait ne pas être en mesure de régler ces conflits et, même si elle y arrive, le règlement obtenu pourrait être moins favorable pour la FPI que si elle faisait affaire avec une partie ne détenant pas de participation importante dans la FPI. De plus, les relations existantes entre Minto et Roger Greenberg, et entre Minto et Michael Waters, pourraient donner lieu à des conflits d'intérêts entre ces personnes et la FPI. Afin d'atténuer une partie du risque associé aux conflits d'intérêts, toutes les transactions conclues par Minto avec des parties liées sont examinées et approuvées au nom de la FPI par les fiduciaires indépendants de la FPI seulement.

Risque lié aux médias sociaux

L'utilisation des médias sociaux pourrait causer préjudice à l'image de marque de la FPI ou entraîner une fuite d'information. Les messages et les commentaires négatifs à propos de la FPI ou de ses immeubles sur n'importe quelle plateforme de média social pourraient entacher la réputation de la FPI. De plus, des employés ou d'autres personnes pourraient divulguer des renseignements de nature délicate non destinés au public portant sur les activités de la FPI sur des réseaux de médias sociaux. L'évolution constante de ce type de plateforme menace et complique les activités de la FPI.

Évaluations des immeubles

Une évaluation est une estimation de la valeur de marché, et la prudence s'impose dans l'appréciation des évaluations. Elle constitue une estimation de la valeur fondée sur des renseignements recueillis dans le cadre de l'enquête ainsi que sur l'application de techniques d'évaluation et de raisonnements quantitatifs et qualitatifs menant à une opinion sur la valeur. L'analyse, les opinions et les conclusions sont élaborées en fonction des lignes directrices et des recommandations énoncées dans les Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada, conformément à celles-ci ou selon leur interprétation. Les évaluations sont fondées sur diverses hypothèses quant aux attentes de rendement futures des immeubles et, même si les prévisions internes des évaluateurs quant au bénéfice net pour les immeubles évalués sont jugées raisonnables au moment considéré, certaines des hypothèses peuvent ne pas se concrétiser ou diverger considérablement des résultats réels dans l'avenir. Les évaluations ne garantissent pas la valeur actuelle ou future et rien ne garantit qu'une valeur estimée reflète réellement un montant qui serait réalisé lors d'une vente, dans l'immédiat ou dans l'avenir, de l'un des immeubles, ou que les prévisions établies dans l'évaluation pourront se concrétiser. En outre, comme les prix sur le marché immobilier fluctuent dans le temps en fonction de nombreux facteurs, la valeur d'un immeuble telle qu'elle apparaît dans une évaluation peut être une indication peu fiable de sa valeur marchande actuelle.

Les parts d'un fonds de placement immobilier coté en bourse ne se négocient pas forcément selon une valeur établie uniquement en fonction de la valeur sous-jacente de ses actifs immobiliers. Par conséquent, les parts pourraient se négocier à prime ou à escompte par rapport aux valeurs que suppose l'évaluation.

Risques de litiges d'ordre général

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

Risques généraux liés aux sinistres non assurés

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

Personnel clé

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

Autres risques liés à l'impôt

- i) **Propriété par des non-résidents** — En vertu des lois en vigueur, une fiducie peut perdre son statut de fiducie de fonds commun de placement en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) s'il est raisonnablement possible de considérer que la fiducie a été constituée ou qu'elle est maintenue principalement au bénéfice de non-résidents du Canada au sens donné dans la Loi de l'impôt (les « non-résidents »), sauf dans certaines circonstances limitées. Par conséquent, la déclaration de fiducie stipule que des non-résidents ne peuvent être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts (selon un calcul de base ou après dilution). Les fiduciaires disposent également de divers pouvoirs qu'ils peuvent utiliser dans le but de surveiller et de contrôler l'ampleur de la propriété de parts par des non-résidents. La FPI atténue ce risque en surveillant régulièrement le territoire de résidence des porteurs de parts.
- ii) **Assiette fiscale des immeubles acquis** — La société en commandite a acquis des immeubles et pourrait, à l'occasion, acquérir certains immeubles avec report d'impôt global ou partiel, de sorte que le coût fiscal de ces immeubles sera inférieur à leur juste valeur marchande. Si un ou plusieurs de ces immeubles fait l'objet d'une disposition, le profit que réalisera la société en commandite aux fins de l'impôt (y compris tout revenu inclus en raison du recouvrement des déductions pour amortissement (les « DPA ») déjà demandées sur les biens amortissables) sera en excédent de ce qu'elle aurait réalisé si elle avait acquis les immeubles à un coût fiscal correspondant à leur juste valeur marchande. Aux fins des demandes de DPA, la fraction non amortie du coût en capital (la « FNACC ») de ces immeubles acquis par la société en commandite correspondra aux montants que la société en commandite et le cédant choisiront conjointement au moment de l'acquisition avec report d'impôt de ces immeubles. La FNACC de ces immeubles sera inférieure à leur juste valeur marchande. Par conséquent, la DPA que la société en commandite peut demander à l'égard de ces immeubles sera inférieure à ce qu'elle aurait été si ces immeubles avaient été acquis à un coût fiscal correspondant à leur juste valeur marchande.

- iii) Admissibilité aux fins de placement — La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) impose des pénalités à l'égard de l'acquisition ou de la détention de placements qui ne sont pas des « placements admissibles » au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) aux termes des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des régimes enregistrés d'épargne-études, des fonds enregistrés de revenu de retraite, régimes de participation différée aux bénéfices, des régimes enregistrés d'épargne-invalidité et des comptes d'épargne libre d'impôt (collectivement, les « régimes exonérés »). Bien que la FPI fasse de son mieux pour que les parts demeurent des placements admissibles aux termes des régimes exonérés, tout bien distribué en nature à un porteur de parts au moment d'un rachat de parts pourrait ne pas constituer un placement admissible en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).
- iv) Non-résidents du Canada — La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) pourrait imposer une retenue d'impôt additionnelle ou d'autres impôts sur les distributions versées par la FPI aux porteurs de parts qui sont des non-résidents. Ces impôts et leur réduction en vertu d'une convention fiscale conclue entre le Canada et un autre pays pourraient varier à l'occasion. Les incidences fiscales aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) pour les porteurs de parts non résidents pourraient s'avérer plus négatives que les incidences fiscales touchant les autres porteurs de parts. Les porteurs de parts non-résidents devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité.

Gestion des risques financiers

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

Risque de marché

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

Risque de taux d'intérêt

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

Les passifs financiers de la FPI comprennent des instruments à taux fixe et à taux variable.

Les emprunts à taux fixe de la FPI l'exposent à un risque de taux d'intérêt en raison de l'obligation prévue de refinancer ces emprunts dans l'année au cours de laquelle ils arrivent à échéance ou peu de temps après. 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 constituée des instruments à taux variable, la FPI peut à l'occasion conclure des swaps de taux d'intérêt ou d'autres instruments financiers afin de modifier le profil de taux d'intérêt de ses emprunts en cours sans échanger le principal sous-jacent.

Au 31 décembre 2024, la FPI disposait d'une facilité de crédit engagée à taux variable de 300 000 \$ (300 000 \$ au 31 décembre 2023) dont le montant disponible s'établissait à 208 344 \$ (236 034 \$ au 31 décembre 2023) et les montants prélevés s'élevaient à 24 500 \$ (140 236 \$ au 31 décembre 2023). Une variation de 1 % des taux d'intérêt en vigueur aurait fait varier les charges d'intérêts annualisées de 245 \$ (1 402 \$ au 31 décembre 2023) ».

Risque de change

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

Autre risque de prix

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

La FPI est exposée à l'autre risque de prix sur ses parts de SEC de catégorie B. Une variation de 1 % du prix du marché en vigueur des parts au 31 décembre 2024 aurait entraîné une variation de 3 436 \$ (4 167 \$ au 31 décembre 2023) 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 est comptabilisée eu égard aux pertes de crédit attendues.

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

La FPI est également exposée à la concentration du risque de crédit lié aux prêts consentis, advenant le cas où les emprunteurs ne seraient pas en mesure de rembourser, selon les modalités contractuelles, les sommes dues à la FPI. La FPI offre du financement à MPI et aux membres du même groupe aux fins d'aménagement stratégique et, en retour, reçoit une option d'achat d'une participation dans ces projets d'aménagement. La direction atténue ce risque en s'assurant qu'une garantie suffisante est fournie par les actifs en cours d'aménagement en plus de la garantie fournie par MPI pour des prêts consentis aux membres de son groupe.

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. Les liquidités de la FPI sont assujetties à des facteurs macroéconomiques, financiers, concurrentiels et autres qui sont indépendants de la volonté de la FPI.

Le risque de liquidité est géré au moyen de prévisions de flux de trésorerie. La direction surveille les prévisions relatives aux besoins de trésorerie de la FPI afin de s'assurer qu'elle dispose de liquidités suffisantes pour répondre aux besoins opérationnels en maintenant suffisamment de fonds en caisse et/ou de sommes disponibles sur la facilité de crédit inutilisée et en s'assurant qu'elle respecte les clauses restrictives de nature financière relatives à ses contrats d'emprunt. De telles prévisions tiennent compte des conditions macroéconomiques actuelles et prévues, des efforts de recouvrement de fonds de la FPI, des plans de financement de la dette et du respect des clauses restrictives aux termes des contrats d'emprunt. Il y a un risque que de telles prévisions de liquidité ne soient pas réalisées et que le financement de la dette actuellement disponible ne soit plus disponible pour la FPI ou du moins à des conditions qui lui soient favorables.

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

Au 31 décembre 2024, les liquidités se chiffraient à 187 700 \$ (97 516 \$ au 31 décembre 2023) et se composaient d'un solde de trésorerie de 5 878 \$ (3 740 \$ au 31 décembre 2023) et d'une capacité d'emprunt de 181 822 \$ (93 776 \$ au 31 décembre 2023) aux termes de la facilité de crédit.

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

	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et par la suite	Total
Emprunts hypothécaires	55 588 \$	85 833 \$	13 063 \$	104 591 \$	189 260 \$	403 487 \$	851 822 \$
Emprunt à la construction	—	—	—	—	—	40 403	40 403
Facilité de crédit	24 500	—	—	—	—	—	24 500
Parts de SEC de catégorie C	98 809	2 000	23 504	1 391	10 991	77 474	214 169
Intérêts ¹	35 173	30 678	29 378	26 017	22 610	46 308	190 164
Dépôts de garantie des locataires	10 960	—	10	—	—	—	10 970
Montants à payer à des parties liées	7 745	—	—	—	—	—	7 745
Créditeurs et charges à payer	35 521	712	193	24	—	5 659	42 109
	268 296 \$	119 223 \$	66 148 \$	132 023 \$	222 861 \$	573 331 \$	1 381 882 \$

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

Transactions entre parties liées

Convention de services de soutien administratif

La convention de services de soutien administratif (la « CSA ») conclue entre la FPI et MPI, une entité qui exerce une influence notable sur la FPI, vient à échéance le 3 juillet 2028 et, moyennant honoraires, prévoit la prestation à la FPI de certains services-conseils, services transactionnels et services de soutien, y compris du soutien administratif et du soutien opérationnel pour la gestion des activités quotidiennes de la FPI et des bureaux.

¹ Intérêts sur les emprunts hypothécaires, l'emprunt à la construction, la facilité de crédit et les parts de SEC de catégorie C.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, la FPI a engagé la somme de 2 260 \$ (2 260 \$ au 31 décembre 2023) au titre de services rendus par MPI et les membres de son groupe aux termes de la CSA.

Prêts consentis à des parties liées

Projet	Parties liées	Engagement	Taux d'intérêt et échéance	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Fifth + Bank	Membre du même groupe que MPI	30 000 \$	Taux variable annuel ¹ 31 janvier 2024	— \$	30 000 \$
Lonsdale Square	Société en commandite détenue conjointement par MPI et une filiale de Darwin Properties	14 000	7 % par année 28 février 2025	14 000	14 084
88 Beechwood	Membre du même groupe que MPI	51 400	6 % par année 31 décembre 2025	46 219	43 534
The Hyland	MPI	19 650	Taux variable annuel ² 30 avril 2025	19 073	17 948
University Heights	MPI	51 700	7 % par année 31 décembre 2026	44 179	27 041
		166 750		123 471	132 607
Prêt	Direction	700	Taux variable annuel ³ 27 avril 2032	621	679
Prêt	Société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI	—	Ne portant pas intérêt 2 janvier 2025	4 819	—
		167 450 \$		128 911 \$	133 286 \$
Partie courante				84 215	62 032
Partie non courante				44 696	71 254
				128 911 \$	133 286 \$

Tous les engagements relatifs aux projets comprennent une réserve servant à financer les frais d'intérêts. Si cette réserve est utilisée intégralement, les intérêts sont versés à la FPI sur une base mensuelle. Dans le cadre de ces financements, la FPI a l'option exclusive d'acheter l'immeuble 88 Beechwood, la participation indirecte de 85 % de MPI dans l'immeuble The Hyland, et la participation indirecte de 45 % de MPI dans l'immeuble University Heights une fois les projets stabilisés, à 95 % de la juste valeur marchande à ce moment-là, déterminée par des évaluateurs indépendants et qualifiés. L'option exclusive d'acheter l'immeuble Lonsdale Square a expiré le 30 novembre 2024. Au 31 décembre 2024, la perte de crédit attendue selon les pertes attendues pour les 12 mois à venir à l'égard des prêts était de néant (néant au 31 décembre 2023).

Le 31 janvier 2024, la FPI avait reçu le remboursement du solde du prêt lié au projet de Fifth + Bank.

Le 7 mai 2024, la FPI et MPI ont reporté l'échéance de la convention de prêt associée à The Hyland ainsi que de l'option d'achat de la FPI au titre d'une participation indirecte dans l'immeuble. La date d'échéance de l'option d'achat de la FPI a été reportée au 28 février 2025 et la date d'échéance de la convention de prêt a été reportée au 30 avril 2025. En outre, le taux d'intérêt annuel, qui s'établissait à 6 %, a été modifié et, depuis le 1^{er} juin 2024, il est égal au taux d'intérêt global que la FPI paie par mois sur la facilité de crédit, sous réserve d'un taux d'intérêt annuel maximal de 7,25 % et d'un taux d'intérêt annuel minimal de 5,25 %. L'option de la FPI visant l'achat de l'immeuble est venue à échéance le 28 février 2025 sans que cette option n'ait été exercée par la FPI.

¹ À compter du 1^{er} juillet 2023, le taux d'intérêt est égal au taux d'intérêt global que la FPI paie par mois sur la facilité de crédit, sous réserve d'un taux d'intérêt annuel maximal de 7 % et d'un taux d'intérêt annuel minimal de 5 %. Avant la date d'entrée en vigueur de cette modification, le taux d'intérêt sur le prêt s'établissait à 6 % par année.

² À compter du 1^{er} juin 2024, le taux d'intérêt est égal au taux d'intérêt global que la FPI paie par mois sur la facilité de crédit, sous réserve d'un taux d'intérêt annuel maximal de 7,25 % et d'un taux d'intérêt annuel minimal de 5,25 %. Avant la date d'entrée en vigueur de cette modification, le taux d'intérêt sur le prêt s'établissait à 6 % par année.

³ Le taux d'intérêt annuel est déterminé trimestriellement et correspond au plus élevé du taux préférentiel et du taux d'intérêt prescrit en vertu du *Règlement de l'impôt sur le revenu du Canada*, jusqu'à concurrence de 5 %. Les intérêts sont exigibles annuellement à terme échu.

Le 16 décembre 2024, la FPI a convenu de modifier la convention de prêt associée à Lonsdale Square afin de reporter la date d'échéance du prêt au 28 février 2025. Après la clôture de l'exercice, la FPI a conclu l'acquisition d'une participation avec droit de gestion de 50 % dans l'immeuble et a reçu le remboursement du solde du prêt convertible aux fins de l'aménagement, comme il est décrit à la rubrique I, « Faits saillants financiers et opérationnels – Entrée sur le marché du Grand Vancouver » pour obtenir plus de détails.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, un porteur de parts de SEC de catégorie B a choisi d'obtenir un emprunt correspondant aux distributions qui lui auraient été autrement versées. Le 2 janvier 2025, l'emprunt ne portant pas intérêt est venu à échéance et a été remboursé en entier. Une distribution correspondant au solde de l'emprunt a été payée au porteur.

Le tableau suivant présente les variations des prêts consentis à des parties liées.

Exercices clos les	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Solde d'ouverture	133 286 \$	98 302 \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Montant consenti	19 170	30 586
Remboursements	(30 056)	(45)
Intérêts reçus	(1 185)	(2 656)
	(12 071)	27 885
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Intérêts gagnés	7 696	7 099
	(4 375)	34 984
Solde de clôture	128 911 \$	133 286 \$

La juste valeur des prêts consentis au titre de projets est fondée sur les taux actuels du marché, majorés des écarts ajustés en fonction du niveau de risque sur les flux de trésorerie actualisés. Au 31 décembre 2024, les taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 7,25 % à 8,25 % (de 9,00 % à 10,00 % au 31 décembre 2023) et la juste valeur des prêts consentis au titre de projets, établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs, était de 122 453 \$ (127 921 \$ au 31 décembre 2023).

Montants à payer à des parties liées

Élément	Parties liées	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Partie courante			
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	Membre du même groupe que MPI	5 935 \$	1 084 \$
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C	Société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI	803	676
Coûts d'exploitation des immeubles à payer	MPI et membres du même groupe	157	144
Frais et honoraires d'aménagement	Membre du même groupe que MPI	933	1 722
Distributions sur parts	MPI	39	38
		7 867	3 664
Produits locatifs et produits tirés des services à recevoir	MPI et membres du même groupe	(122)	(462)
		7 745 \$	3 202 \$

Produits, charges, dépenses d'investissement et distributions

Parties liées / Élément	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Produits de MPI, des membres du même groupe et des sociétés en commandite détenues en propriété exclusive et détenues conjointement		
Produits locatifs et produits tirés des services	480 \$	509 \$
Produits d'intérêts sur les prêts consentis	7 696	7 099
Charges et distributions dues à MPI, aux membres du même groupe et aux sociétés en commandite détenues en propriété exclusive et détenues conjointement		
Charges d'exploitation liées aux immeubles	1 244	1 067
Frais et honoraires d'aménagement	4 246	4 162
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B (charges financières)	13 070	12 683
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C (charges financières)	8 453	7 306
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C (principal)	12 760	5 518
Distributions sur parts	454	442
Rémunération des membres clés de la direction		
Somme versée aux dirigeants	1 753	1 642
Rémunération fondée sur des parts		
Dirigeants	1 357	1 461
Fiduciaires en guise de rémunération annuelle et de jetons de présence	665	630

MPI et des membres du même groupe ont versé une rémunération additionnelle aux membres clés de la direction en contrepartie de services fournis par ceux-ci à la FPI.

Parts de SEC de catégorie C

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la FPI a émis 2 577 382 parts de SEC de catégorie C en faveur de MPI dans le cadre du refinancement d'un emprunt hypothécaire sur un immeuble de placement auquel se rapportent les parts de SEC de catégorie C.

Éventualités et engagements

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

La FPI a conclu un arrangement hors bilan pour l'un de ses immeubles dans la région de Toronto acquis en 2018, aux termes duquel la Ville de Toronto a octroyé un prêt transformable en subvention pour financer des logements abordables dans cet immeuble. Sous réserve du respect de certaines conditions, la FPI ne sera pas tenue de faire des remboursements en vertu de cet arrangement. Au 31 décembre 2024, le montant du principal restant dû s'élevait à 11 016 \$ (12 240 \$ au 31 décembre 2023). À ce jour, la FPI a satisfait à toutes les conditions relatives à ce prêt transformable en subvention et la direction a évalué, pour toute la durée restante du prêt, qu'il est probable que la FPI continuera de respecter les conditions relatives à la dispense de remboursement et que la sortie de ressources économiques pour régler ce prêt n'est pas probable. En conséquence, aucun passif n'a été comptabilisé par la FPI.

La FPI a conclu un arrangement hors bilan pour l'un de ses immeubles dans la région de Calgary acquis en 2018, aux termes duquel la province d'Alberta a consenti un prêt transformable en subvention pour financer des logements abordables dans cet immeuble. Sous réserve du respect de certaines conditions, la FPI ne sera pas tenue de faire des remboursements en vertu de cet arrangement. Au 31 décembre 2024, le montant du principal restant dû s'élevait à 2 688 \$ (3 024 \$ au 31 décembre 2023). À ce jour, la FPI a satisfait à toutes les conditions relatives à ce prêt transformable en subvention et la direction a évalué, pour toute la durée restante du prêt, qu'il est probable que la FPI continuera de respecter les conditions relatives à la dispense de remboursement et que la sortie de ressources économiques pour régler ce prêt n'est pas probable. En conséquence, aucun passif n'a été comptabilisé par la FPI.

Au 31 décembre 2024, la FPI s'était engagée à consentir à des parties liées un montant additionnel de 3 994 \$ pour appuyer deux projets d'aménagement (19 501 \$ pour appuyer trois projets d'aménagement au 31 décembre 2023) et un montant additionnel de 9 285 \$ (14 642 \$ au 31 décembre 2023) pour financer les frais d'intérêts liés à trois projets d'aménagement.

La FPI est garante solidaire des dettes hypothécaires détenues par l'entremise d'une de ses entreprises communes. Au 31 décembre 2024, l'obligation éventuelle maximale résultant de cette garantie s'élevait à 11 950 \$ (12 326 \$ au 31 décembre 2023).

Adoption de nouvelles normes, modifications ou interprétations

La FPI a adopté les normes de comptabilité modifiées suivantes au moment de leur entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2024 :

- *Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants* (modifications de l'IAS 1)
- *Obligation locative découlant d'une cession-bail* (modifications de l'IFRS 16)
- *Accords de financement de fournisseurs* (modifications de l'IFRS 7 et de l'IAS 7)

L'adoption de ces modifications n'a eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés de la FPI.

Modifications futures de normes comptables

IFRS 18, États financiers : Présentation et informations à fournir

Le 9 avril 2024, l'IASB a publié l'IFRS 18, *États financiers : Présentation et informations à fournir*, dans le but d'améliorer l'information sur la performance financière. La norme est en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027. L'adoption anticipée est permise.

La nouvelle norme remplace l'IAS 1, *Présentation des états financiers*, et établit de nouvelles dispositions en matière de présentation et d'obligations d'information dans l'état du résultat net, d'obligations d'information liées aux mesures de la performance définies par la direction, et de regroupement et de ventilation de l'information financière selon les rôles des états financiers de base et des notes afférentes.

La FPI entend adopter la norme lors de l'établissement de ses états financiers consolidés à compter du 1^{er} janvier 2027, lorsque la norme entrera en vigueur. La FPI évalue actuellement l'incidence de la nouvelle norme, particulièrement en ce qui concerne la structure de l'état du résultat net et du résultat global et du tableau des flux de trésorerie de la FPI, les informations à fournir supplémentaires requises sur les mesures de la performance définies par la direction et le regroupement de l'information dans les états financiers.

Autres normes comptables

Les normes nouvelles ou modifiées suivantes ne devraient pas avoir d'incidence importante sur les états financiers consolidés de la FPI :

- *Absence de convertibilité* (modifications de l'IAS 21), en vigueur le 1^{er} janvier 2025;
- *Modifications touchant le classement et l'évaluation des instruments financiers* (modifications de l'IFRS 9 et de l'IFRS 7), en vigueur le 1^{er} janvier 2026;
- *IFRS 19, Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir*, en vigueur le 1^{er} janvier 2027.

Événements postérieurs à la date de clôture

Le 15 janvier 2025, une coentreprise dans laquelle la FPI détient une participation de 50 % a acquis Lonsdale Square, un immeuble à usage mixte de 113 appartements, à North Vancouver, en Colombie-Britannique, d'une société en commandite dans laquelle MPI détient une participation de 50 %. Le prix d'achat de la FPI de 52 963 \$ a été réglé par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire de 52 904 \$. La FPI a également reçu le paiement du montant impayé du prêt de 14 000 \$ associé à Lonsdale Square.

Le 22 janvier 2025, la FPI a conclu la disposition d'un immeuble situé à Ottawa, en Ontario, pour un prix de vente de 69 000 \$. La FPI a affecté le produit de la vente de 34 547 \$ au rachat aux fins d'annulation de 4 130 092 parts de SEC de catégorie C du porteur des parts de SEC de catégorie C en vue de rembourser l'emprunt hypothécaire associé à l'immeuble auquel se rapportent les parts de SEC de catégorie C. Le produit net après le rachat et les coûts de transaction s'est élevé à 33 849 \$.

Le 4 mars 2025, la FPI a modifié les modalités de sa facilité de crédit en faisant passer l'engagement de 300 000 \$ à 200 000 \$.

Après le 31 décembre 2024, la FPI a acheté et annulé 777 276 parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, à un prix d'achat moyen pondéré de 13,19 \$ la part, pour un coût total incluant les coûts de transaction de 10 469 \$.

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

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

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

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

Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué ou fait évaluer sous leur supervision directe la conception et l'efficacité du fonctionnement des contrôles et procédures de communication de l'information et du contrôle interne à l'égard de l'information financière (tels qu'ils sont définis dans le *Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs*) au 31 décembre 2024.

À la suite de cette évaluation, la direction a conclu qu'au 31 décembre 2024, la conception et le fonctionnement des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI étaient efficaces pour faire en sorte que l'information significative se rapportant à la FPI était portée à l'attention de la direction et que l'information devant être fournie par la FPI était enregistrée, traitée, condensée et présentée dans les délais prévus en vertu des lois sur les valeurs mobilières. La direction a également conclu, en date du 31 décembre 2024, que le contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI était conçu correctement et fonctionnait efficacement, conformément aux directives sur le contrôle interne publiées en 2013 par le Committee of Sponsoring Organizations de la Treadway Commission.

Rubrique VI – Informations complémentaires

Portefeuille d'immeubles

Au 31 décembre 2024

Immeuble	Nombre total d'appartements	Participation de la FPI	Participation effective (nombre d'appartements)
Toronto			
1 High Park Village	750	40 %	300
2 Leslie York Mills	409	50 %	205
3 Richgrove	258	100 %	258
4 Martin Grove	237	100 %	237
5 Minto Yorkville ¹	181	100 %	181
6 Roehampton	148	100 %	148
7 Niagara West	501	28,35 %	142
	2 484		1 471
Ottawa			
8 Minto one80five ¹	417	100 %	417
9 Parkwood Hills Garden Homes & Townhomes	204	100 %	204
10 Aventura	354	100 %	354
11 Huron	251	100 %	251
12 Seneca	251	100 %	251
13 Castlevue ²	241	100 %	241
14 Skyline Garden Homes, Maisonettes & Walkups	259	100 %	259
15 The Carlisle	193	100 %	193
16 Castle Hill	176	100 %	176
17 Grenadier	158	100 %	158
18 Eleanor	117	100 %	117
19 Frontenac	104	100 %	104
20 Stratford	59	100 %	59
	2 784		2 784
Montréal			
21 Rockhill	1 004	50 %	502
22 Le 4300	318	100 %	318
23 Haddon Hall	210	100 %	210
24 Le Hill-Park	261	100 %	261
	1 793		1 291
Calgary			
25 The Quarters	199	100 %	199
26 The Laurier	144	100 %	144
27 Kaleidoscope	70	100 %	70
28 The International	252	100 %	252
	665		665
Total pour le portefeuille	7 726		6 211

¹ Le nombre d'appartements présenté pour Minto Yorkville et Minto one80five comprend les appartements meublés, qui représentent environ 27 % du total des appartements que comportent ces immeubles.

² Le 22 janvier 2025, la FPI a conclu la disposition de Castlevue, comme il est mentionné à la rubrique I, « Aperçu – Faits saillants financiers et opérationnels – Vente d'un actif non essentiel afin d'améliorer la qualité du portefeuille ».

Loyer moyen par pied carré

Au 31 décembre 2024

Grappe géographique	Loyer mensuel moyen par appartement occupé	Superficie moyenne par appartement occupé (en pieds carrés)	Loyer moyen par pied carré par appartement
Toronto	2 268 \$	775	2,93 \$
Ottawa	1 832	804	2,28
Calgary	1 890	662	2,85
Montréal	2 075	981	2,12
Moyenne	1 990 \$	820	2,43 \$

Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières

Les états financiers de la FPI ont été établis en conformité avec les IFRS. Le présent rapport de gestion renferme aussi certaines mesures financières non conformes aux IFRS et autres mesures financières, qui sont 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 les plans financiers et de l'exploitation sur une base cohérente. 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. La FPI a adopté les directives du *Règlement 52-112 sur l'information concernant les mesures financières non conformes aux PCGR et d'autres mesures financières* pour les besoins du présent rapport de gestion. Ces mesures financières et ratios non conformes aux PCGR et autres mesures financières sont définis ci-dessous :

Mesures financières et ratios non conformes aux IFRS

- Les « FPAE » s'entendent du bénéfice net consolidé selon les IFRS auquel des ajustements ont été apportés pour tenir compte d'éléments comme les variations latentes de la juste valeur des immeubles de placement, les effets des instruments remboursables au gré du porteur classés comme passifs financiers et les variations de la juste valeur des instruments financiers et des dérivés. Les FPAE ne doivent pas être considérés comme un substitut du bénéfice net ou des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation calculés selon les IFRS. La méthode utilisée par la FPI pour calculer les FPAE est essentiellement conforme aux recommandations formulées par la REALpac dans la publication intitulée « REALPAC Funds from Operations (FFO) & Adjusted Funds from Operations (AFFO) for IFRS » publiée en janvier 2022, 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 une des principales mesures de la performance sur le plan de l'exploitation. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures et des ratios non conformes aux IFRS ».
- Les « FPAE par part » correspondent aux FPAE divisés par le nombre moyen pondéré de parts de la FPI et de parts de SEC de catégorie B de la société en commandite en circulation au cours de la période. La FPI considère les FPAE par part comme une des principales mesures de la performance sur le plan de l'exploitation. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures et des ratios non conformes aux IFRS ».
- Les « FPAE normalisés » correspondent aux FPAE, déduction faite des éléments non récurrents survenus au cours de la période qui ne sont pas représentatifs des résultats d'exploitation typiques de la FPI. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures et des ratios non conformes aux IFRS ».
- Les « FPAE normalisés par part » correspondent aux FPAE normalisés divisés par le nombre moyen pondéré de parts de la FPI et de parts de SEC de catégorie B de la société en commandite en circulation au cours de la période. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS ».

- 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 essentiellement conforme aux recommandations formulées par la REALpac dans la publication intitulée « REALPAC Funds from Operations (FFO) & Adjusted Funds from Operations (AFFO) for IFRS » publiée en janvier 2022, sauf qu'elle tient compte de certains éléments hors trésorerie (tels que l'amortissement du montant des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché de la dette), mais elle peut différer des méthodes utilisées par d'autres émetteurs et, par conséquent, les FPAEA ne sont pas nécessairement comparables à ceux présentés par d'autres émetteurs. La FPI considère les FPAEA comme 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. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS ».
- Les « FPAEA par part » correspondent aux FPAEA divisés par le nombre moyen pondéré de parts de la FPI et de parts de SEC de catégorie B en circulation de la société en commandite au cours de la période. La FPI considère les FPAEA par part comme une des principales mesures de la performance sur le plan de l'exploitation. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS ».
- Les « FPAEA normalisés » correspondent aux FPAEA, déduction faite des éléments non récurrents survenus au cours de la période qui ne sont pas représentatifs des résultats d'exploitation typiques de la FPI. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS ».
- Les « FPAEA normalisés par part » correspondent aux FPAEA normalisés divisés par le nombre moyen pondéré de parts de la FPI et de parts de SEC de catégorie B de la société en commandite en circulation au cours de la période. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS ».
- Le « ratio de distribution des FPAEA » correspond aux distributions par part sur les parts et sur les parts de SEC de catégorie B, compte non tenu de la distribution spéciale, par rapport aux FPAEA par part. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS ».
- Le « ratio de distribution des FPAEA normalisés » correspond aux distributions par part sur les parts et sur les parts de SEC de catégorie B, compte non tenu de la distribution spéciale, par rapport aux FPAEA normalisés par part. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS ».
- Le « ratio de la dette sur le BAIIA ajusté » est calculé en divisant le montant de la dette portant intérêt (déduction faite de la trésorerie) par le BAIIA ajusté. Le BAIIA ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui sert à évaluer la santé financière et de la situation de trésorerie de la FPI. Le BAIIA ajusté est calculé comme étant le REN de la période de douze mois consécutifs ajusté pour tenir compte du bénéfice stabilisé, y compris les produits financiers, des honoraires et autres produits et des charges générales et administratives provenant des récentes acquisitions ou dispositions réalisées, mais exclut les ajustements de la juste valeur. La FPI estime que le ratio de la dette sur le BAIIA ajusté est une mesure de la santé financière et de la situation de trésorerie. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Situation de trésorerie et sources de financement ».

Mesures de la gestion du capital

- Le « taux d'intérêt effectif moyen pondéré des emprunts à terme » correspond aux taux d'intérêt effectifs moyens pondérés sur l'encours des emprunts hypothécaires à taux fixe, l'emprunt hypothécaire à taux variable fixé au moyen d'un swap de taux d'intérêt et les parts de SEC de catégorie C.
- Le « taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts à taux variable » correspond au taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la facilité de crédit renouvelable et des emprunts hypothécaires à taux variable pour la période, compte non tenu de l'emprunt hypothécaire à taux variable fixé au moyen d'un swap de taux d'intérêt.
- La « durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts à terme » correspond à la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de l'encours des emprunts hypothécaires à taux fixe, de l'emprunt hypothécaire à taux variable fixé au moyen d'un swap de taux d'intérêt et des parts de SEC de catégorie C.

Mesures financières supplémentaires

- Le « rendement annuel moyen sans effet de levier » désigne le rendement des activités de repositionnement, et il est calculé en divisant l'augmentation annuelle moyenne des loyers par appartement après le repositionnement par le coût moyen de repositionnement par appartement, compte non tenu de l'incidence des frais de financement.
- Le « montant total moyen dû aux termes des prêts convertibles aux fins de l'aménagement » correspond au montant total moyen impayé des prêts convertibles aux fins de l'aménagement à l'ouverture de la période et à la clôture de la période.
- Le « ratio de couverture du service de la dette » s'entend du ratio du REN par rapport au total du service de la dette. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures et des ratios non conformes aux IFRS ».
- 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 à taux fixe et à taux variable, de la facilité de crédit, des emprunts à la construction et des parts de SEC de catégorie C, par la valeur comptable brute et sert de principale mesure de l'endettement de la FPI. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures et des ratios non conformes aux IFRS ».
- Le « rendement des distributions par part » correspond au taux de distribution annualisé par part et par part de SEC de catégorie B, compte non tenu de la distribution spéciale, divisé par le prix de clôture des parts à la date de clôture applicable.
- Le « gain sur bail » désigne l'écart entre les loyers obtenus sur les nouveaux contrats de location visant des appartements non meublés par rapport aux contrats de location arrivant à échéance.
- Le « potentiel de gain sur bail » désigne l'écart entre l'estimation faite par la direction du loyer mensuel du marché et le loyer mensuel moyen en place par appartement non meublé et loué.
- La « valeur comptable brute » correspond au total des actifs de la FPI à la date de clôture applicable.
- Les « coûts bruts liés au projet » correspondent au coût d'acquisition initial et aux coûts d'aménagement du projet connexes, y compris les coûts de base, les coûts accessoires, les coûts de gestion de projets d'aménagement et de construction, les frais de financement, la taxe sur les produits et services et la taxe de vente harmonisée.
- Les « frais d'intérêts » sont calculés comme étant la somme des frais engagés sur les emprunts hypothécaires à taux fixe et variable, la facilité de crédit et les parts de SEC de catégorie C, exclusion faite des coûts associés à l'extinction de la dette.
- La « charge d'intérêts contractuels » est calculée comme étant la somme des intérêts payés sur les emprunts hypothécaires à taux fixe et variable, la facilité de crédit et les parts de SEC de catégorie C, exclusion faite des coûts associés à l'extinction de la dette, de l'amortissement des frais de financement différés et de l'amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché.
- La « valeur liquidative » est calculée comme étant la somme des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts et de la valeur des parts de SEC de catégorie B à la date de clôture applicable. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures et des ratios non conformes aux IFRS ».
- La « valeur liquidative par part » est calculée en divisant la valeur liquidative par le nombre de parts et de parts de SEC de catégorie B en circulation à la date de clôture applicable. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures et des ratios non conformes aux IFRS ».
- Le « REN » correspond aux produits tirés des immeubles de placement moins les coûts d'exploitation des immeubles, les impôts fonciers et les charges liées aux services publics (collectivement, « les charges d'exploitation liées aux immeubles » ou les « charges d'exploitation ») établis conformément aux IFRS. Le REN ne doit pas être considéré comme un substitut du bénéfice net calculé selon les IFRS. La méthode utilisée par la FPI pour calculer le REN peut différer des méthodes utilisées par d'autres émetteurs et, par conséquent, le REN n'est pas nécessairement comparable à celui présenté par d'autres émetteurs. La FPI considère que le REN est une mesure importante du bénéfice généré par les immeubles productifs de revenus et il est utilisé par la direction pour évaluer le rendement de ses immeubles. Le REN constitue également une des principales mesures servant à déterminer la valeur des immeubles de la FPI. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures et des ratios non conformes aux IFRS ».
- La « marge du REN » correspond au REN divisé par les produits tirés des immeubles de placement. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures et des ratios non conformes aux IFRS ».
- Le « REN normalisé » correspond au REN, déduction faite des éléments non récurrents survenus au cours de la période qui ne sont pas représentatifs des résultats d'exploitation typiques de la FPI. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures et des ratios non conformes aux IFRS ».

- La « marge du REN normalisé » correspond au REN normalisé divisé par les produits tirés des immeubles de placement. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures et des ratios non conformes aux IFRS ».
- Les « charges d'exploitation normalisées » correspondent aux charges d'exploitation, déduction faite des éléments non récurrents survenus au cours de la période qui ne sont pas représentatifs des résultats d'exploitation typiques de la FPI. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures et des ratios non conformes aux IFRS ».
- Les « charges d'exploitation normalisées des immeubles » correspondent aux coûts d'exploitation des immeubles, déduction faite des éléments non récurrents survenus au cours de la période qui ne sont pas représentatifs des résultats d'exploitation typiques de la FPI. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS ».
- Les « impôts fonciers normalisés » correspondent aux impôts fonciers, déduction faite des éléments non récurrents survenus au cours de la période qui ne sont pas représentatifs des résultats d'exploitation typiques de la FPI. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS ».
- Les « coûts d'exploitation des immeubles en pourcentage des produits tirés des immeubles de placement » correspondent aux coûts d'exploitation des immeubles pour la période, divisés par les produits tirés des immeubles de placement pour la période.
- Les « impôts fonciers en pourcentage des produits tirés des immeubles de placement » correspondent aux impôts fonciers pour la période, divisés par les produits tirés des immeubles de placement pour la période.
- Les « emprunts à terme » correspondent à la somme du coût amorti des emprunts hypothécaires à taux fixe, de l'emprunt hypothécaire à taux variable fixé au moyen d'un swap de taux d'intérêt et des parts de SEC de catégorie C.
- Le « total de la dette » correspond à la somme du coût amorti de la dette portant intérêt, composée d'une facilité de crédit à taux variable, et de la dette à taux fixe, composée des emprunts hypothécaires, d'un emprunt hypothécaire à taux variable fixé par le biais d'un swap de taux d'intérêt, des parts de SEC de catégorie C et de l'emprunt à la construction.
- Le « total de la dette, déduction faite de la trésorerie » correspond au total de la dette, diminué du solde de trésorerie.
- Le « total du service de la dette » est calculé comme étant la somme de la charge d'intérêts comptabilisée au titre des charges financières et des paiements de principal sur les emprunts hypothécaires, l'emprunt à la construction, de la facilité de crédit et des distributions sur les parts de SEC de catégorie C.
- Le « total des liquidités » correspond à la somme du solde de la facilité de crédit inutilisée et du solde de trésorerie.
- Les « services publics en pourcentage des produits tirés des immeubles de placement » correspondent aux charges liées aux services publics pour la période, divisées par les produits tirés des immeubles de placement pour la période.

Mesures de la performance sur le plan de l'exploitation

- Le « taux de rotation annuel » correspond au nombre de déménagements au cours de la période divisé par le nombre total d'appartements non meublés du portefeuille. Ce pourcentage est extrapolé pour déterminer le taux annuel.
- Le « loyer mensuel moyen » représente le loyer mensuel moyen tiré des appartements non meublés et loués à la clôture de la période.
- Le « loyer mensuel moyen des appartements meublés » représente le loyer journalier moyen par appartement tiré des appartements meublés pour la période, multiplié par 30.
- Le « nombre moyen d'appartements meublés » représente le nombre journalier moyen d'appartements meublés pour la période.
- Le « taux d'occupation moyen » représente le ratio du nombre d'appartements non meublés occupés par rapport au nombre moyen pondéré total d'appartements non meublés du portefeuille pour la période.
- Le « taux d'occupation moyen des appartements meublés » correspond au ratio du nombre d'appartements meublés occupés par rapport au nombre moyen pondéré total d'appartements meublés du portefeuille pour la période.
- Le « taux d'occupation, à la clôture de la période » correspond au ratio du nombre d'appartements non meublés occupés par rapport au nombre total d'appartements non meublés du portefeuille à la clôture de la période.



KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l.

Bay Adelaide Centre

333, rue Bay, Bureau 4600

Toronto (Ontario) M5H 2S5

Canada

Téléphone 416-777-8500

Télécopieur 416-777-8818

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux porteurs de parts de Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Opinion

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

- les bilans consolidés au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023;
- les états consolidés du résultat net et du résultat global pour les exercices clos à ces dates;
- les états consolidés des variations des capitaux propres pour les exercices clos à ces dates;
- les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates;
- ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des informations significatives sur les méthodes comptables

(ci-après, les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée de l'Entité au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices clos à ces dates, conformément aux normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board.

Fondement de l'opinion

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

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

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

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Nous avons déterminé que la question décrite ci-après constitue la question clé de l'audit qui doit être communiquée dans notre rapport de l'auditeur.

Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement résidentiels

Description de la question

Nous attirons l'attention sur les notes 2 e), 2 q) et 3 des états financiers. L'entité recourt à la méthode de la juste valeur pour comptabiliser les biens immobiliers classés en tant qu'immeubles de placement. L'entité a comptabilisé des immeubles de placement résidentiels pour un montant de 2 265 929 \$ qui représente la part la plus importante des immeubles de placement. Les hypothèses importantes utilisées aux fins de la détermination de la juste valeur des immeubles résidentiels incluent :

- Le résultat d'exploitation net prévisionnel stabilisé estimé sur 12 mois pour chaque immeuble; et
- les taux de capitalisation.

Raisons pour lesquelles il s'agit d'une question clé de l'audit

Nous avons déterminé que l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement résidentiels constituait une question clé de l'audit. Cette question concerne un aspect considéré comme présentant des risques importants d'anomalies significatives en raison de l'ampleur des immeubles de placement résidentiels et du degré élevé d'incertitude relative aux estimations dans la détermination de la juste valeur des immeubles de placement résidentiels. De plus, des jugements importants de la part de l'auditeur et la participation de personnes ayant des compétences et des connaissances spécialisées ont été nécessaires à l'évaluation des résultats de nos procédures d'audit en raison de la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement résidentiels à des changements mineurs dans des hypothèses importantes.

Façon dont la question a été traitée dans le cadre de l'audit

Les procédures qui suivent sont les principales procédures que nous avons mises en œuvre pour traiter cette question clé de l'audit.

Pour les immeubles de placement résidentiels sélectionnés, nous avons évalué la capacité de l'entité à établir des prévisions en comparant le résultat d'exploitation net prévisionnel stabilisé estimé sur 12 mois de l'entité utilisé dans l'estimation de la juste valeur des immeubles de placement résidentiels de l'exercice précédent aux résultats réels.

Pour les immeubles de placement résidentiels sélectionnés, nous avons comparé le résultat d'exploitation net prévisionnel stabilisé estimé sur 12 mois pour chaque immeuble sélectionné avec le résultat d'exploitation net historique réel :

- en tenant compte des changements dans les situations et les événements touchant les immeubles de placement résidentiels; et
- en tenant compte des ajustements apportés par l'entité pour arriver au résultat d'exploitation net prévisionnel stabilisé estimé sur 12 mois, ou l'absence de tels ajustements.

Nous avons demandé à des professionnels en évaluation possédant des compétences et des connaissances spécialisées de participer à la mission. Ces professionnels nous ont aidés à évaluer les taux de capitalisation du portefeuille d'immeubles de placement résidentiels dans son ensemble. Ces taux ont été évalués en les comparant à des rapports publiés par des commentateurs du secteur immobilier et en tenant compte des diverses caractéristiques du portefeuille.

Autres informations

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

- des informations contenues dans le rapport de gestion déposé auprès des commissions des valeurs mobilières canadiennes compétentes;
- des informations contenues dans un document s'intitulant « Rapport annuel 2024 », autres que les états financiers et le rapport de l'auditeur sur ces états.

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

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

Nous avons obtenu les informations contenues dans le rapport de gestion déposé auprès des commissions des valeurs mobilières canadiennes compétentes et dans le Rapport annuel 2024 à la date du présent rapport de l'auditeur.

Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués sur ces autres informations, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans ces autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait dans le rapport de l'auditeur.

Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

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

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

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

- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité de l'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport de l'auditeur sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport de l'auditeur. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'entité à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit;



Page 5

- nous fournissons aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes, s'il y a lieu;
- nous planifions et réalisons l'audit du groupe de façon à obtenir des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités ou des unités du groupe pour servir de fondement à la formation d'une opinion sur les états financiers du groupe. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la revue des travaux d'audit réalisés aux fins de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit;
- parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport de l'auditeur, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport de l'auditeur parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

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

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

L'associé responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur est délivré est Amit Shah.

Toronto, Canada

Le 5 mars 2025

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Bilans consolidés

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

	Note	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Actifs			
Immeubles de placement	3	2 414 224 \$	2 454 533 \$
Actifs détenus en vue de la vente	3, 4	69 000	86 000
Prêts consentis à des parties liées	12	128 911	133 286
Charges payées d'avance et autres actifs	6	23 747	21 354
Créances résidents et autres débiteurs	7	3 655	3 207
Trésorerie		5 878	3 740
		2 645 415 \$	2 702 120 \$
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Passifs			
Parts de SEC de catégorie B	8	343 572 \$	416 716 \$
Parts de SEC de catégorie C	9	214 290	227 411
Emprunts hypothécaires et autre emprunt	10	886 482	789 817
Facilité de crédit	11	24 500	140 236
Dépôts de garantie des locataires		10 970	11 318
Montants à payer à des parties liées	12	7 745	3 202
Créditeurs et charges à payer	13	42 109	36 039
		1 529 668 \$	1 624 739 \$
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		1 115 747	1 077 381
Éventualités et engagements	18		
Événements postérieurs à la date de clôture	24		
		2 645 415 \$	2 702 120 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

États consolidés du résultat net et du résultat global

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

	Note	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Produits tirés des immeubles de placement	16	157 088 \$	157 925 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles			
Coûts d'exploitation des immeubles		29 572	29 568
Impôts fonciers		15 760	16 187
Services publics		11 185	13 002
		56 517	58 757
Produits d'exploitation liés aux immeubles		100 571	99 168
Autres charges (produits)			
Charges générales et administratives		10 061	10 446
Charges financières liées aux activités d'exploitation	17	50 186	56 669
Produits financiers		(7 873)	(7 381)
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :			
Immeubles de placement	3	61 279	101 627
Parts de SEC de catégorie B	8, 17	(73 144)	54 858
Swaps de taux d'intérêt	6, 17	1 246	751
Rémunération fondée sur des parts	22	(1 585)	596
Perte sur disposition		615	1 402
Honoraires et autres produits		(3 452)	(3 141)
		37 333	215 827
Bénéfice net (perte nette) et résultat global		63 238 \$	(116 659) \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

États consolidés des variations des capitaux propres

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

	Note	Parts	Distributions	Résultats non distribués	Total
Solde au 31 décembre 2022		710 873 \$	(66 375) \$	569 039 \$	1 213 537 \$
Perte nette et résultat global		—	—	(116 659)	(116 659)
Distributions	14	—	(19 645)	—	(19 645)
Parts émises, déduction faite des frais d'émission	14	148	—	—	148
Solde au 31 décembre 2023		711 021 \$	(86 020) \$	452 380 \$	1 077 381 \$
Bénéfice net et résultat global		—	—	63 238	63 238
Annulation de parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	14	(6 020)	—	1 151	(4 869)
Distributions sous forme de parts	14	30 050	(30 080)	—	(30)
Distributions	14	—	(20 233)	—	(20 233)
Parts émises, déduction faite des frais d'émission	14	260	—	—	260
Solde au 31 décembre 2024		735 311 \$	(136 333) \$	516 769 \$	1 115 747 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Tableaux consolidés des flux de trésorerie

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

	Note	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :			
Activités d'exploitation			
Bénéfice net (perte nette)		63 238 \$	(116 659) \$
Ajustements pour :			
Charges financières liées aux activités d'exploitation	17	50 186	56 669
Produits financiers		(7 873)	(7 381)
Perte sur disposition		615	1 402
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire		(41)	—
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :			
Immeubles de placement	3	61 279	101 627
Parts de SEC de catégorie B	8, 17	(73 144)	54 858
Swaps de taux d'intérêt	6, 17	1 246	751
Rémunération fondée sur des parts	22	(1 585)	596
Variation du fonds de roulement hors trésorerie	21	1 949	1 103
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		95 870	92 966
Activités de financement			
Produit du financement hypothécaire	10	95 102	317 122
Remboursements de principal sur les emprunts hypothécaires	10	(14 203)	(14 036)
Remboursements de principal sur les emprunts hypothécaires à la disposition	10	(9 659)	—
Versements hypothécaires au refinancement	10	—	(230 999)
Produit de l'emprunt à la construction	10	25 248	7 149
Produit de l'émission de parts de SEC de catégorie C	9	—	25 774
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C affectées au remboursement du principal	9	(12 760)	(5 518)
Primes de la SCHL payées		(4 071)	(10 812)
Frais de financement		(431)	(3 169)
Remboursements nets sur la facilité de crédit	11	(115 736)	(16 922)
Intérêts payés		(40 346)	(43 960)
Distributions sur les parts		(20 196)	(19 597)
Distributions versées sur les parts de SEC de catégorie B		(8 219)	(12 651)
Achat et annulation de parts	14	(4 742)	—
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités de financement		(110 013)	(7 619)
Activités d'investissement			
Entrées d'immobilisations afférentes aux immeubles de placement		(39 551)	(48 087)
Prêts consentis à des parties liées		(14 351)	(30 586)
Prêts consentis à des porteurs de parts de SEC de catégorie B	8	(4 819)	—
Aménagement d'immeubles de placement		(40 768)	(21 141)
Remboursements sur les prêts consentis à des parties liées	12	30 056	45
Produit net à la disposition d'immeubles de placement		84 352	9 901
Intérêts reçus		1 362	2 938
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		16 281	(86 930)
Variation de la trésorerie au cours de l'exercice		2 138	(1 583)
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice		3 740	5 323
Trésorerie à la clôture de l'exercice		5 878 \$	3 740 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

(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 mise à jour le 27 juin 2018, puis modifiée de nouveau à l'occasion. La FPI détient, aménage et exploite un portefeuille d'immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu qui sont situés au Canada.

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

Au 31 décembre 2024, le portefeuille de la FPI se composait de participations dans 28 immeubles locatifs multirésidentiels (29 au 31 décembre 2023), dont quatre immeubles à vocation résidentielle et commerciale à usage mixte, qui sont tous détenus par Minto Apartment Limited Partnership (la « société en commandite »), qui est consolidée par la FPI.

2. Méthodes comptables significatives

a) Mode de présentation et d'évaluation

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

Les activités de la FPI sont exposées au risque découlant de facteurs économiques importants, dont la croissance économique, l'environnement de taux d'intérêt et l'inflation, entre autres facteurs. La FPI s'est appuyée sur toute l'information qu'elle juge pertinente et dont elle disposait au 31 décembre 2024 pour déterminer l'incidence potentielle de ces facteurs économiques sur la valeur comptable des actifs et des passifs, sur les résultats de la période et sur les risques présentés dans les états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. Les estimations et les jugements qui pourraient subir les contrecoups des facteurs économiques dans une proportion importante portent sur l'évaluation des immeubles de placement. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations. Les immeubles de placement (note 3) et la gestion des risques (note 19) comprennent des informations à l'égard des incidences potentielles des facteurs économiques sur la juste valeur des immeubles de placement et le risque de liquidité. La FPI continue de surveiller et d'évaluer l'incidence que les facteurs économiques pourraient avoir sur ses activités commerciales et ses résultats financiers.

b) Déclaration de conformité

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

Ces états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires de la FPI et leur publication a été autorisée le 5 mars 2025.

c) Méthode de consolidation

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

d) Partenariats

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

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 les immeubles construits ou aménagés en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement ainsi que les terrains destinés à l'aménagement futur en vue d'en tirer un revenu locatif. Les dépenses d'investissement ultérieures sont ajoutées à la valeur comptable d'un immeuble de placement seulement s'il est probable que des avantages futurs iront à l'immeuble et si le coût peut être évalué de façon fiable. Tous les coûts de réparation et d'entretien sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

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

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

La juste valeur des immeubles de placement résidentiels est principalement déterminée selon la méthode de la capitalisation directe. Cette méthode requiert l'application d'un taux de capitalisation approprié qui reflète les caractéristiques, l'emplacement et le marché de chaque immeuble au résultat d'exploitation net prévisionnel stabilisé estimé sur 12 mois pour chaque immeuble, après déduction du total des dépenses d'investissement futures estimées. Le résultat d'exploitation net prévisionnel stabilisé estimé sur 12 mois est fondé sur les résultats prévisionnels de chacun des immeubles, ajustés pour refléter les taux d'occupation du marché et les niveaux de dépenses. La juste valeur est déterminée au moyen de modèles d'évaluation interne.

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

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

La juste valeur des terrains en voie d'aménagement est déterminée d'après les prix du marché comparables pour des actifs similaires, s'il en est, plus les coûts d'aménagement encourus à ce jour. Ces coûts comprennent les coûts directement attribuables à l'aménagement, les coûts de construction, les impôts fonciers, les coûts de main-d'œuvre directement attribuables et les coûts d'emprunt sur la dette spécifique et générale. Les coûts d'emprunt directs et indirects, les coûts d'aménagement et les impôts fonciers sont inscrits à l'actif lorsque les activités nécessaires à la préparation d'un actif en vue de son aménagement ou de son réaménagement commencent, et ils continuent de l'être jusqu'à la date à laquelle la construction est pratiquement achevée et que tous les permis d'occupation et permis connexes nécessaires ont été reçus, que l'espace soit loué ou non. L'inscription à l'actif des coûts d'emprunt est suspendue en cas d'interruption prolongée des activités d'aménagement.

La juste valeur des immeubles de placement faisant l'objet d'un aménagement est déterminée en estimant la juste valeur des immeubles de placement stabilisés, compte tenu d'une déduction des coûts estimatifs d'aménagement restants pour achever les projets. Un projet d'aménagement est considéré comme un immeuble de placement faisant l'objet d'un aménagement lorsque les flux de trésorerie futurs liés aux immeubles achevés et stabilisés peuvent être déterminés de façon raisonnable.

Les intérêts sont inscrits à l'actif en fonction du coût d'emprunt moyen pondéré de la FPI, après ajustement pour tenir compte des emprunts relatifs à des projets d'aménagements précis. Lorsque des emprunts sont liés à des projets d'aménagements précis, le montant inscrit à l'actif correspond au montant brut des intérêts engagés sur ces emprunts, diminué de tout revenu de placement provenant du placement temporaire de ces emprunts.

Dans le cadre du processus d'évaluation interne, la FPI tient compte d'évaluations externes réalisées par des entreprises nationales d'évaluations immobilières indépendantes pour un échantillon représentatif de ses immeubles situés à différents emplacements géographiques dans le portefeuille de la FPI. Sur une base trimestrielle, la direction examine et met à jour, s'il est réputé nécessaire, les modèles d'évaluation afin de tenir compte des données du marché.

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 (la « JVRN ») et iii) la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (la « JVAERG »). Les actifs financiers au coût amorti sont évalués selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les actifs financiers classés à la JVRN sont évalués à la juste valeur, les profits et les pertes étant constatés dans les états consolidés du résultat net et du résultat global. Les actifs financiers classés à la JVAERG sont évalués à la juste valeur, les profits ou les pertes étant constatés par le biais des autres éléments du résultat global, à l'exception des profits et des pertes attribuables à la dépréciation ou au cours de change qui sont constatés dans les états consolidés du résultat net et du résultat global.

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

La FPI a classé ses instruments financiers comme suit :

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

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

Les coûts de transaction, autres que ceux liés aux instruments financiers classés à la JVRN, sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés, sont inscrits à l'actif à la valeur comptable de l'instrument et sont amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Ces coûts incluent les intérêts, l'amortissement des primes ou escomptes sur les emprunts, les frais et commissions payés à des agents, courtiers et conseillers, les montants des droits et taxes de transfert et une partie des primes d'assurance de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») liées aux prêts hypothécaires en cours.

Parts

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

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

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

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

Parts de SEC de catégorie C

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

Dépréciation d'actifs financiers

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

La FPI comptabilise des corrections de valeur pour pertes de crédit attendues à l'égard du reste des actifs financiers évalués au coût amorti, des engagements de prêts non financés et des contrats de garantie financière. La FPI applique une approche en trois étapes pour évaluer la correction de valeur pour pertes de crédit. La FPI évalue la correction de valeur pour pertes à un montant égal à 12 mois de pertes attendues dans le cas des prêts productifs pour lesquels le risque de crédit à la date de clôture n'a pas augmenté de manière importante depuis la comptabilisation initiale (étape 1), à un montant égal aux pertes attendues sur la durée de vie dans le cas des prêts productifs qui ont affiché une augmentation importante du risque de crédit depuis leur création (étape 2) et à un montant égal aux pertes attendues sur la durée de vie des prêts qui sont douteux (étape 3). La détermination d'une augmentation importante du risque de crédit tient compte de différents facteurs et varie selon la nature de l'investissement. La FPI présume que le risque de crédit sur un actif financier a augmenté de façon importante s'il est en souffrance depuis plus de 30 jours ou si certains critères propres à chaque emprunteur sont remplis, lesquels sont fondés sur le jugement. La FPI considère qu'un actif financier est déprécié si le compte de l'emprunteur est en souffrance depuis plus de 90 jours ou si des éléments probants objectifs montrent une détérioration de la qualité du crédit dans la mesure où la FPI n'est plus raisonnablement assurée de recouvrer intégralement le capital et les intérêts en temps opportun ou lorsque la FPI a entrepris des recours d'exécution comme il lui est permis de le faire aux termes de ses ententes contractuelles.

Évaluation des pertes de crédit attendues

Les corrections de valeur pour pertes de crédit attendues sont une estimation, établie par pondération probabiliste, des pertes de crédit. Les pertes de crédit sont évaluées selon la valeur actualisée de toutes les insuffisances de flux de trésorerie (c.-à-d. la différence entre les flux de trésorerie dus à la FPI conformément à un contrat et les flux de trésorerie que la FPI s'attend à recevoir) et elles intègrent des hypothèses importantes, notamment la probabilité de défaillance ainsi que la perte estimée en cas de défaillance. Les pertes de crédit attendues sont actualisées au taux d'intérêt effectif de l'actif financier.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

Les pertes de crédit attendues pour la durée de vie sont les pertes de crédit attendues de la totalité des cas de défaillance dont un instrument financier peut faire l'objet au cours de sa durée de vie attendue. Les pertes de crédit attendues pour les 12 mois à venir s'entendent de la portion des pertes de crédit attendues qui découle des cas de défaillance possibles dans les 12 mois suivant la date de clôture (ou une période plus courte si la durée de vie attendue de l'instrument est inférieure à 12 mois). La période maximale considérée lors de l'estimation des pertes de crédit attendues est la période contractuelle maximale pendant laquelle la FPI est exposée au risque de crédit.

Le calcul des pertes de crédit attendues d'un prêt garanti déprécié reflète la réalisation attendue de la sûreté sous-jacente, après déduction des coûts attendus et de tout montant dont la loi exige le versement à l'emprunteur.

Pour déterminer la correction de valeur pour pertes de crédit attendues, la FPI tient compte des informations raisonnables et justifiables qu'il est possible d'obtenir sans devoir engager des coûts ou des efforts déraisonnables. La direction tient compte des événements passés, des conditions actuelles du marché et des informations raisonnables et justifiables prospectives sur la conjoncture économique à venir. Pour apprécier les informations concernant la conjoncture économique future possible, la direction a utilisé plusieurs scénarios économiques, y compris un scénario de référence, qui représente le résultat le plus probable et qui concorde avec l'opinion de la direction sur l'actif financier. Afin de déterminer la durée de vie d'un prêt, la période contractuelle du prêt, y compris les paiements anticipés, les prorogations et les autres options sont généralement prises en compte.

L'estimation des pertes de crédit attendues se fonde également sur des hypothèses concernant la conjoncture du marché immobilier local, la disponibilité d'un financement et les modalités de celui-ci, la valeur sous-jacente de la garantie ainsi que divers autres facteurs. Ces hypothèses sont limitées par la disponibilité de données de marché comparables fiables, l'incertitude économique et l'incertitude quant aux événements futurs. Par conséquent, de par leur nature même, les estimations de la dépréciation sont subjectives et peuvent être différentes des résultats réels. Si les hypothèses sous-jacentes étaient modifiées, l'estimation des flux de trésorerie futurs pourrait changer.

g) Évaluation de la juste valeur

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

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

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

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

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

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

La juste valeur des prêts consentis à des parties liées est déterminée en fonction des taux qui pourraient être obtenus pour des instruments similaires comportant des termes et des échéances similaires et elle est classée au niveau 2 selon la hiérarchie des justes valeurs.

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

h) Actifs détenus en vue de la vente

Les immeubles de placement sont classés comme détenus en vue de la vente s'il est hautement probable que leur valeur comptable sera recouvrée par la vente plutôt que par l'utilisation continue au sens de l'IFRS 5, *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*. Les immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente sont comptabilisés à la juste valeur conformément aux méthodes d'évaluation décrites à la note 2 e).

i) Primes de la SCHL

Les primes d'assurance hypothécaire de la SCHL offrent une couverture sur la période d'amortissement de l'emprunt, qui va habituellement de 25 à 45 ans. La tranche correspondant à la durée des prêts hypothécaires en cours est comptabilisée à titre de coût de financement et amortie sur la durée de vie des prêts hypothécaires respectifs au moyen de la méthode d'intérêt effectif. La tranche restante des primes d'assurance hypothécaire de la SCHL est classée à titre de charge payée d'avance.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

j) Trésorerie

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

k) Impôt sur le résultat

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

l) 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 par le marché avec ajustement et le prix de vente spécifique des composantes services est déterminé au moyen de la méthode du coût attendu plus marge.

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

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

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

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 coûts associés à l'extinction de la dette, les distributions sur les parts de SEC de catégories B et C, la perte liée (le profit lié) à la juste valeur des parts de SEC de catégorie B, de même que la perte liée (le profit lié) à la juste valeur du swap de taux d'intérêt. Les charges financières liées aux passifs financiers présentés au coût amorti sont comptabilisées dans les états consolidés du résultat net et du résultat global selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

n) Rémunération fondée sur des parts

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

o) Subventions publiques

La FPI reçoit une aide financière du gouvernement pour l'aider à financer l'aménagement et l'exploitation de logements locatifs abordables. Les subventions publiques ne sont pas comptabilisées tant qu'il n'existe pas une assurance raisonnable que la FPI se conformera aux conditions qui y sont rattachées et que les subventions seront reçues. Conformément à l'IAS 20, *Comptabilisation des subventions publiques et informations à fournir sur l'aide publique* (l'« IAS 20 »), le produit des subventions lié aux immeubles détenus à des fins d'aménagement sera comptabilisé en résultat net sur une base systématique au cours des périodes pendant lesquelles la FPI comptabilise des produits ou engage des charges.

p) Jugements importants lors de l'application des méthodes comptables

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

Acquisitions d'immeubles de placement

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

Impôt sur le résultat

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

Participation dans des entreprises communes

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

Comptabilisation des subventions publiques

En ce qui concerne les immeubles résidentiels acquis financés au moyen de prêts transformables en subvention, la FPI évalue si elle s'attend à respecter, pour toute la durée restante des prêts transformables en subvention, les conditions donnant lieu à la dispense de remboursement, si la sortie de ressources économiques n'est pas probable et si, conformément à l'IAS 37, *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels*, aucun passif financier ne doit être comptabilisé. En ce qui concerne les immeubles détenus à des fins d'aménagement financés au moyen de prêts transformables en subvention, la FPI évalue si, pour toute la durée restante des prêts transformables en subvention, il existe une assurance raisonnable que la FPI respectera les conditions donnant lieu à la dispense de remboursement. Si c'est le cas, le solde qui fait l'objet de la subvention est comptabilisé au fil du temps dans les états consolidés du résultat net et du résultat global.

q) Estimations et hypothèses comptables importantes

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 qui ont l'incidence la plus importante sur les montants présentés dans les états financiers consolidés se rapportent à :

Évaluation des immeubles de placement résidentiels

Lors de l'application de la méthode préconisée par la FPI en ce qui a trait aux immeubles de placement, il est nécessaire de formuler des estimations et de poser des hypothèses comptables importantes pour déterminer la valeur des immeubles résidentiels selon le modèle de la juste valeur. Les estimations et hypothèses comptables importantes utilisées dans le modèle d'évaluation interne de la FPI comprennent le résultat d'exploitation net stabilisé estimé sur 12 mois pour chaque immeuble et les taux de capitalisation qui reflètent les caractéristiques de chacun des immeubles, leur emplacement et le marché sur lequel ils sont présents.

r) Adoption de nouvelles normes, modifications et interprétations

La FPI a adopté les normes de comptabilité modifiées suivantes au moment de leur entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2024 :

- *Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants* (modifications de l'IAS 1)
- *Obligation locative découlant d'une cession-bail* (modifications de l'IFRS 16)
- *Accords de financement de fournisseurs* (modifications de l'IFRS 7 et de l'IAS 7)

L'adoption de ces modifications n'a eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés de la FPI.

s) Modifications futures de normes comptables

IFRS 18, États financiers : Présentation et informations à fournir

Le 9 avril 2024, l'IASB a publié l'IFRS 18, *États financiers : Présentation et informations à fournir*, dans le but d'améliorer l'information sur la performance financière. La norme est en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027. L'adoption anticipée est permise.

La nouvelle norme remplace l'IAS 1, *Présentation des états financiers*, et établit de nouvelles dispositions en matière de présentation et d'obligations d'information dans l'état du résultat net, d'obligations d'information liées aux mesures de la performance définies par la direction, et de regroupement et de ventilation de l'information financière selon les rôles des états financiers de base et des notes afférentes.

La FPI entend adopter la norme lors de l'établissement de ses états financiers consolidés à compter du 1^{er} janvier 2027, lorsque la norme entrera en vigueur. La FPI évalue actuellement l'incidence de la nouvelle norme, particulièrement en ce qui concerne la structure de l'état du résultat net et du résultat global et du tableau des flux de trésorerie de la FPI, les informations à fournir supplémentaires requises sur les mesures de la performance définies par la direction et le regroupement de l'information dans les états financiers.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

Autres normes comptables

Les normes nouvelles ou modifiées suivantes ne devraient pas avoir d'incidence significative sur les états financiers consolidés de la FPI :

- *Absence de convertibilité* (modifications de l'IAS 21), en vigueur le 1^{er} janvier 2025;
- *Modifications touchant le classement et l'évaluation des instruments financiers* (modifications de l'IFRS 9 et de l'IFRS 7), en vigueur le 1^{er} janvier 2026;
- IFRS 19, *Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir*, en vigueur le 1^{er} janvier 2027.

3. Immeubles de placement

Le tableau qui suit présente les variations des immeubles de placement par type d'immeubles :

	Immeubles résidentiels	Immeubles commerciaux	Immeubles détenus à des fins d'aménagement	Total
Solde au 31 décembre 2022	2 525 455 \$	27 828 \$	57 811 \$	2 611 094 \$
Entrées				
Dépenses d'investissement	44 017	398	—	44 415
Dépenses d'aménagement	—	—	28 950	28 950
Disposition (note 4)	(42 170)	—	—	(42 170)
Transfert aux actifs détenus en vue de la vente (note 4)	(86 000)	—	—	(86 000)
Autres	(129)	—	—	(129)
(Perte liée) profit lié à la juste valeur	(101 495)	(1 254)	1 122	(101 627)
Solde au 31 décembre 2023	2 339 678 \$	26 972 \$	87 883 \$	2 454 533 \$
Entrées				
Dépenses d'investissement	38 103	361	—	38 464
Dépenses d'aménagement	—	—	51 376	51 376
Transfert aux actifs détenus en vue de la vente (note 4)	(69 000)	—	—	(69 000)
Autres	25	105	—	130
Perte liée à la juste valeur	(42 877)	(2 462)	(15 940)	(61 279)
Solde au 31 décembre 2024	2 265 929 \$	24 976 \$	123 319 \$	2 414 224 \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, la FPI a inscrit à l'actif des frais d'intérêts de 4 502 \$ (2 905 \$ – 31 décembre 2023) en lien avec les emprunts généraux et l'emprunt à la construction de la FPI à des fins d'aménagement. Le taux moyen pondéré des emprunts généraux de la FPI s'est établi à 6,66 % (6,99 % – 31 décembre 2023). Les frais d'intérêt au titre de l'emprunt à la construction ont été inscrits à l'actif relativement à l'aménagement connexe au moyen du taux d'emprunt réel établi à 2,39 %.

Les immeubles de placement de la FPI sont classés au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs, étant donné que d'importantes données d'entrée non observables sont requises pour déterminer la juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des évaluations internes. Au 31 décembre 2024, le portefeuille d'immeubles de placement de la FPI faisait entièrement l'objet d'évaluations internes. L'équipe d'évaluateurs internes de la FPI se compose de personnes qualifiées qui possèdent les compétences professionnelles pertinentes ainsi qu'une expérience de l'emplacement et de la catégorie à laquelle appartiennent les immeubles respectifs.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

La FPI a également retenu les services de grands cabinets canadiens d'évaluateurs immobiliers indépendants ayant une présence et des connaissances d'un océan à l'autre, en particulier sur les marchés où la FPI évolue, afin de veiller à ce que chaque immeuble de la FPI fasse l'objet d'une évaluation indépendante au moins une fois tous les trois ans. Ces évaluations indépendantes ont été utilisées par la direction dans le cadre de la validation des hypothèses et des données de marché intégrées à son modèle d'évaluation interne. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, la FPI a obtenu des évaluations d'immeubles indépendantes visant environ 69 % (66 % – 31 décembre 2023) de la juste valeur de ses immeubles de placement.

La FPI continue de passer en revue la capitalisation boursière, le taux d'actualisation et le taux de capitalisation final, de même que ses projections des flux de trésorerie futurs et leur incidence sur l'évaluation de ses immeubles à la lumière des facteurs économiques (note 2). La valeur comptable des immeubles de placement de la FPI reflète la meilleure estimation de la juste valeur par la direction selon l'utilisation optimale évaluée au 31 décembre 2024. Il n'est pas possible de prévoir avec certitude la durée ou l'ampleur des répercussions financières, à court et à long terme, liées aux facteurs économiques sur les activités et l'exploitation de la FPI. Toute incidence à long terme sur les loyers du marché, les taux d'occupation, le roulement des locataires, la demande future et les taux d'intérêt pourrait se répercuter sur l'évaluation sous-jacente des immeubles de placement et cette incidence pourrait être significative.

La juste valeur des immeubles résidentiels est déterminée avant tout selon la méthode de la capitalisation directe et comprend une déduction du total des dépenses d'investissement futures estimées. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, le total des dépenses d'investissement futures estimées sur cinq ans déduites s'élevait à 76 203 \$ (89 501 \$ – 31 décembre 2023) aux fins de la détermination de la juste valeur des immeubles résidentiels.

Le tableau suivant présente un sommaire d'importantes données d'entrée non observables utilisées pour déterminer la juste valeur d'immeubles résidentiels :

Importantes données d'entrée non observables	Interrelations entre les principales données d'entrée non observables et l'évaluation de la juste valeur
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.
Résultat d'exploitation net prévisionnel stabilisé estimé sur 12 mois (« REN »)	Le REN prévisionnel stabilisé estimé sur 12 mois est en corrélation avec la juste valeur. Plus précisément, plus le REN prévisionnel stabilisé estimé sur 12 mois est élevé, plus la juste valeur estimée est élevée.

Le tableau suivant présente un sommaire des taux de capitalisation utilisés pour déterminer la juste valeur des immeubles résidentiels de la FPI.

	31 décembre 2024			31 décembre 2023		
	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée
Taux de capitalisation	3,75 %	5,13 %	4,32 %	3,63 %	5,13 %	4,16 %

Le tableau suivant présente un sommaire de la sensibilité de la juste valeur des immeubles résidentiels aux variations des taux de capitalisation et au REN prévisionnel stabilisé estimé sur 12 mois au 31 décembre 2024 :

31 décembre 2024	-3 %	-1 %	REN	+1 %	+3 %
Taux de capitalisation					
- 50 points de base	2 492 714 \$	2 545 455 \$	2 571 825 \$	2 598 195 \$	2 650 936 \$
- 25 points de base	2 335 220	2 384 713	2 409 460	2 434 206	2 483 700
Taux de base	2 195 995	2 242 617	2 265 929	2 289 240	2 335 863
+ 25 points de base	2 072 034	2 116 101	2 138 135	2 160 168	2 204 235
+ 50 points de base	1 960 959	2 002 736	2 023 624	2 044 512	2 086 289

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

Le tableau ci-après présente un sommaire de la sensibilité de la juste valeur des immeubles résidentiels aux variations des taux de capitalisation et au REN prévisionnel stabilisé estimé sur 12 mois au 31 décembre 2023 :

31 décembre 2023	-3 %	-1 %	REN	+1 %	+3 %
Taux de capitalisation					
- 50 points de base	2 590 242 \$	2 645 452 \$	2 673 057 \$	2 700 662 \$	2 755 872 \$
- 25 points de base	2 418 162	2 469 824	2 495 655	2 521 486	2 573 148
Taux de base	2 266 864	2 315 407	2 339 678	2 363 949	2 412 492
+ 25 points de base	2 132 798	2 178 576	2 201 465	2 224 354	2 270 132
+ 50 points de base	2 013 177	2 056 489	2 078 145	2 099 801	2 143 113

4. Disposition d'immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la FPI a conclu la disposition des immeubles de placement suivants, qui étaient classés comme détenus en vue de la vente au 31 décembre 2023 :

Date	Région	Appartements	Prix de vente	Remboursement du principal de la dette à la disposition	Produit net en trésorerie ¹
Le 15 février 2024	Ottawa (Ontario)	122	32 200 \$	9 659 \$	22 251 \$
		189	53 800	7 591	45 705
		311	86 000 \$	17 250 \$	67 956 \$

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la FPI a conclu la disposition des immeubles de placement suivants :

Date	Région	Appartements	Prix de vente	Valeur comptable de la dette cédée	Produit net en trésorerie ¹
Le 7 mars 2023	Edmonton (Alberta)	64	9 920 \$	6 770 \$	2 885 \$
Le 7 décembre 2023	Edmonton (Alberta)	98	32 250	24 668	7 016
		92			
		254	42 170 \$	31 438 \$	9 901 \$

¹ Produit net en trésorerie après les coûts de transaction.

Actifs détenus en vue de la vente

Au 31 décembre 2024, la FPI avait classé un immeuble résidentiel situé à Ottawa (Ontario) comme actifs détenus en vue de la vente d'une juste valeur de 69 000 \$. Le 22 janvier 2025, l'immeuble a été cédé comme il est décrit à la note 24.

Au 31 décembre 2023, la FPI avait classé deux immeubles résidentiels situés à Ottawa (Ontario) comme actifs détenus en vue de la vente d'une juste valeur de 86 000 \$. Ces immeubles ont été vendus le 15 février 2024.

5. Entreprises communes

Les participations de la FPI dans les entreprises communes sont les suivantes :

Immeubles	Date d'acquisition	Emplacement	Participation
Leslie York Mills	1 ^{er} mai 2019	Toronto (Ontario)	50 %
Rockhill	7 mai 2019	Montréal (Québec)	50 %
High Park Village	1 ^{er} août 2019	Toronto (Ontario)	40 %
Niagara West	22 avril 2022	Toronto (Ontario)	28,35 %

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

6. Charges payées d'avance et autres actifs

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Charges payées d'avance	1 676 \$	2 598 \$
Primes de la SCHL payées d'avance	19 129	15 007
Liquidités soumises à des restrictions	1 739	1 492
Dépôts et autres paiements anticipés	502	310
Swap de taux d'intérêt	701	1 947
	23 747 \$	21 354 \$
Partie courante	2 178	2 610
Partie non courante	21 569	18 744
	23 747 \$	21 354 \$

Le tableau suivant présente un sommaire du swap de taux d'intérêt de la FPI et de la juste valeur respective de l'actif :

Instrument	Échéance	Taux fixe	Montant nominal initial	Montant nominal	Juste valeur aux	
					31 décembre 2024	31 décembre 2023
Swap de taux d'intérêt ¹	Avril 2026	3,38 %	42 360 \$	34 142 \$	701 \$	1 947 \$

¹ La FPI détient une participation de 40 % dans ce contrat par l'entremise de sa participation dans une entreprise commune.

Le tableau suivant illustre la juste valeur d'ouverture et la juste valeur de clôture du swap.

Exercices clos les	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Solde d'ouverture	1 947 \$	2 698 \$
Variation hors trésorerie		
Perte liée à la juste valeur	(1 246)	(751)
Solde de clôture	701 \$	1 947 \$

7. Créances résidents et autres débiteurs

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Partie courante		
Créances résidents	1 063 \$	2 049 \$
Autres débiteurs	3 110	2 289
Moins : Correction de valeur pour pertes sur créances	(518)	(1 131)
	3 655 \$	3 207 \$

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

8. Parts de SEC de catégorie B

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

	Nombre de parts de SEC de catégorie B	\$
Solde au 31 décembre 2022	25 755 029	361 858 \$
Variation hors trésorerie	—	
Perte liée à la juste valeur		54 858
Solde au 31 décembre 2023	25 755 029	416 716 \$
Variation hors trésorerie		
Profit lié à la juste valeur	—	(73 144)
Solde au 31 décembre 2024	25 755 029	343 572 \$

Des distributions de 13 070 \$ (12 683 \$ – 31 décembre 2023) ont été déclarées aux porteurs de parts de SEC de catégorie B et comptabilisées en tant que charges financières pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. Les parts de SEC de catégorie B peuvent être échangées au gré du porteur contre des parts et sont donc classées comme des passifs courants.

Les porteurs de parts de SEC de catégorie B peuvent choisir d'emprunter un montant équivalent aux distributions qu'ils auraient par ailleurs reçues, et de recevoir le montant total de ces distributions à la date d'échéance du prêt, soit le premier jour ouvrable suivant la fin de l'exercice au cours duquel le prêt a été consenti. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, un porteur de parts de SEC de catégorie B a choisi d'obtenir un emprunt ne portant pas intérêt correspondant aux distributions de 4 819 \$ (néant au 31 décembre 2023), qui lui auraient été autrement versées. Se reporter à la note 12 b). Le 2 janvier 2025, l'emprunt a été remboursé intégralement et une distribution équivalente au montant emprunté a été versée au porteur.

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

9. Parts de SEC de catégorie C

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Parts de SEC de catégorie C	214 169 \$	226 929 \$
Ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis	565	972
Coûts d'emprunt différés non amortis	(444)	(490)
	214 290 \$	227 411 \$
Partie courante	98 949	51 393
Partie non courante	115 341	176 018
	214 290 \$	227 411 \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, la FPI a versé des distributions de 8 453 \$ (7 306 \$ – 31 décembre 2023) au porteur de parts de SEC de catégorie C qui ont été prises en compte en tant que charges financières.

Les emprunts hypothécaires sur les immeubles de placement auxquels se rapportent les distributions sur les parts de SEC de catégorie C portent intérêt à un taux effectif moyen pondéré de 4,20 % (3,45 % – 31 décembre 2023) et viennent à échéance à diverses dates entre 2025 et 2033 (entre 2024 et 2033 – 31 décembre 2023).

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la FPI a émis 2 577 382 parts de SEC de catégorie C à l'endroit de Minto Properties Inc. (« MPI »), dans le cadre du refinancement d'un emprunt hypothécaire sur un immeuble de placement auquel se rapportent les parts de SEC de catégorie C. Le produit brut total s'est élevé à 25 774 \$ et les primes de la SCHL et les frais de financement à 1 635 \$, résultant en un produit net de 24 139 \$.

Au 31 décembre 2024, les distributions sur les parts de SEC de catégorie C, exclusion faite des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis et des frais de financement différés non amortis, sont exigibles comme suit.

2025	98 809 \$
2026	2 000
2027	23 504
2028	1 391
2029	10 991
2030 et par la suite	77 474
	214 169 \$

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

	Parts de SEC de catégorie C	\$
Solde au 31 décembre 2022	22 978 700	208 086 \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Émission	2 577 382	25 774
Distributions affectées au remboursement du principal	—	(5 518)
Frais de financement différés engagés	—	(354)
Frais de financement différés au titre des primes de la SCHL	—	(154)
	2 577 382	19 748
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	—	(441)
Amortissement des frais de financement différés	—	18
	—	(423)
Solde au 31 décembre 2023	25 556 082	227 411 \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Distributions affectées au remboursement du principal	—	(12 760)
	—	(12 760)
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	—	(239)
Radiation des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché à la disposition	—	(168)
Amortissement des frais de financement différés	—	46
	—	(361)
Solde au 31 décembre 2024	25 556 082	214 290 \$

La juste valeur des parts de SEC de catégorie C est établie en fonction des taux actuels du marché, majorés des écarts ajustés en fonction du niveau de risque sur les flux de trésorerie actualisés. Au 31 décembre 2024, les taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 3,65 % à 4,59 % (de 4,10 % à 6,17 % au 31 décembre 2023) et la juste valeur des parts de SEC de catégorie C, établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs, était de 215 369 \$ (223 956 \$ au 31 décembre 2023).

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

10. Emprunts hypothécaires et autre emprunt

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Emprunts hypothécaires à taux fixe	851 822 \$	780 582 \$
Emprunt à la construction à taux fixe	40 403	15 155
	892 225	795 737
Ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis	632	686
Frais de financement différés non amortis	(6 375)	(6 606)
	886 482 \$	789 817 \$
Partie courante	54 624	42 115
Partie non courante	831 858	747 702
	886 482 \$	789 817 \$

Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement et viennent à échéance à diverses dates entre 2025 et 2033 (entre 2024 et 2033 au 31 décembre 2023). Les emprunts hypothécaires à taux fixe incluent un emprunt hypothécaire de 34 142 \$ (35 217 \$ au 31 décembre 2023) à taux variable fixé au moyen d'un swap de taux d'intérêt. Les emprunts hypothécaires garantis par des immeubles de placement portent intérêt à un taux effectif moyen pondéré de 3,46 % (3,37 % au 31 décembre 2023).

Emprunt à la construction

La FPI a un engagement en vertu d'un emprunt à la construction non renouvelable à taux fixe de 93 745 \$, dont une tranche de 40 403 \$ était prélevée au 31 décembre 2024 (15 155 \$ au 31 décembre 2023). L'emprunt à la construction sert à financer la construction d'un nouvel immeuble locatif résidentiel de 225 appartements sur un terrain excédentaire de l'immeuble Richgrove de la FPI à Toronto, en Ontario, et qui est garanti par une hypothèque de premier rang qui grève le projet. L'emprunt porte intérêt au taux fixe de 2,39 % et vient à échéance le 1^{er} mars 2032. Des versements d'intérêts seulement sont effectués chaque mois.

Les emprunts hypothécaires et l'emprunt à la construction, exclusion faite des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis et des frais de financement différés non amortis, s'établissent comme suit.

2025	55 588 \$
2026	85 833
2027	13 063
2028	104 591
2029	189 260
2030 et par la suite	443 890
	892 225 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

Les tableaux suivants présentent un rapprochement des variations des flux de trésorerie relativement aux emprunts hypothécaires et à l'emprunt à la construction.

	Emprunts hypothécaires à taux fixes et à taux variables	Emprunt à la construction	Total
Solde au 31 décembre 2022	738 314 \$	8 006 \$	746 320 \$
<i>Flux de trésorerie</i>			
Émissions	317 122	7 149	324 271
Frais de financement différés engagés	(2 579)	—	(2 579)
Frais de financement différés au titre des primes de la SCHL	(2 332)	—	(2 332)
Paielements de principal au refinancement	(230 999)	—	(230 999)
Remboursements de principal	(14 036)	—	(14 036)
	67 176	7 149	74 325
<i>Variation hors trésorerie</i>			
Attribué à la disposition	(31 438)	—	(31 438)
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(147)	—	(147)
Amortissement des frais de financement différés	757	—	757
	(30 828)	—	(30 828)
Solde au 31 décembre 2023	774 662 \$	15 155 \$	789 817 \$
<i>Flux de trésorerie</i>			
Émissions	95 102	25 248	120 350
Frais de financement différés engagés	(395)	—	(395)
Frais de financement différés au titre des primes de la SCHL	(248)	—	(248)
Remboursement de principal à la disposition	(9 659)	—	(9 659)
Remboursements de principal	(14 203)	—	(14 203)
	70 597	25 248	95 845
<i>Variation hors trésorerie</i>			
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(54)	—	(54)
Amortissement des frais de financement différés	874	—	874
	820	—	820
Solde au 31 décembre 2024	846 079 \$	40 403 \$	886 482 \$

La FPI est assujettie à des clauses restrictives de nature financière relativement à ses emprunts hypothécaires à taux fixe et à l'emprunt à la construction, qui l'obligent à maintenir certains ratios de liquidité et de levier financier. Au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023, la FPI se conformait à ces clauses restrictives de nature financière en ce qui a trait à ses emprunts hypothécaires à taux fixe et à son emprunt à la construction.

La juste valeur des emprunts hypothécaires à taux fixe et de l'emprunt à la construction est établie en fonction des taux actuels du marché, majorés des écarts ajustés en fonction du niveau de risque sur les flux de trésorerie actualisés. Au 31 décembre 2024, les taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 3,63 % à 4,98 % (de 3,99 % à 6,00 % au 31 décembre 2023) et la juste valeur des emprunts hypothécaires à taux fixe et de l'emprunt à la construction, établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs, était de 871 644 \$ (761 780 \$ au 31 décembre 2023).

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

11. Facilité de crédit

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Montant engagé	300 000 \$	300 000 \$
Montant disponible	208 344	236 034
Montant utilisé		
Montant prélevé	24 500	140 236
Lettre de crédit	2 022	2 022
	26 522	142 258
Montant non prélevé disponible	181 822 \$	93 776 \$

La FPI a contracté une facilité de crédit renouvelable, laquelle est garantie par plusieurs immeubles de placement, qui vient à échéance le 3 juillet 2025 et sert à financer les exigences en matière de fonds de roulement, les acquisitions, les lettres de crédit ainsi que les besoins généraux de la fiducie. Le 26 juin 2024, dans le cadre de la réforme des taux d'intérêt de référence au Canada visant le remplacement du taux CDOR par le taux des opérations de pension à un jour (le « taux CORRA »), la FPI a modifié les modalités de la facilité de crédit renouvelable de manière à remplacer le taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 175 points de base par un taux économiquement équivalent, à savoir le taux moyen des opérations de pension à un jour ajusté (le « taux CORRA ajusté ») majoré de 175 points de base. La facilité de crédit porte intérêt au taux CORRA ajusté à un mois majoré de 175 points de base (au taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 175 points de base au 31 décembre 2023) ou au taux préférentiel majoré de 75 points de base. Au 31 décembre 2024, le taux d'intérêt variable moyen pondéré était de 5,42 % (7,25 % au 31 décembre 2023). Compte tenu de la nature variable de la facilité de crédit, sa valeur comptable se rapproche de sa juste valeur.

Le tableau suivant présente un rapprochement des variations des flux de trésorerie attribuables à la facilité de crédit.

Exercices clos les	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Solde d'ouverture	140 236 \$	157 158 \$
Flux de trésorerie		
Émission	66 264	85 078
Remboursements	(182 000)	(102 000)
	(115 736)	(16 922)
Solde de clôture	24 500 \$	140 236 \$

La facilité de crédit renouvelable est assortie de clauses restrictives de nature financière qui obligent la FPI à maintenir certains ratios de liquidité et de levier financier. Au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023, la FPI se conformait à ces clauses restrictives de nature financière relatives à sa facilité de crédit.

12. Transactions entre parties liées

Dans le cours normal des activités, la FPI conclut diverses transactions entre parties liées, qui sont comptabilisées à la valeur d'échange. Outre les transactions entre parties liées présentées ailleurs dans les présents états financiers consolidés, les transactions entre parties liées comprennent :

a) Convention de services de soutien administratif

La convention de services de soutien administratif (la « CSA ») conclue entre la FPI et MPI, une entité qui exerce une influence notable sur la FPI, vient à échéance le 3 juillet 2028 et, moyennant honoraires, prévoit la prestation à la FPI de certains services-conseils, services transactionnels et services de soutien, y compris du soutien administratif et du soutien opérationnel pour la gestion des activités quotidiennes de la FPI et des bureaux.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, la FPI a engagé une somme de 2 260 \$ (2 260 \$ – 31 décembre 2023) au titre de services rendus par MPI et les membres de son groupe aux termes de la CSA.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

b) Prêts consentis à des parties liées

Projet	Parties liées	Engagement	Taux d'intérêt et échéance	31 décembre 2024	31 décembre 2023
99 Fifth Avenue, Ottawa (Ontario) (« Fifth and Bank »)	Membre du même groupe que MPI	30 000 \$	Taux variable annuel ¹ 31 janvier 2024	— \$	30 000 \$
Lonsdale Avenue, North Vancouver (Colombie-Britannique) (« Lonsdale Square »)	Société en commandite détenue conjointement par MPI et une filiale de Darwin Properties	14 000	7 % par année 28 février 2025	14 000	14 084
Beechwood Avenue, Ottawa (Ontario) (« 88 Beechwood »)	Membre du même groupe que MPI	51 400	6 % par année 31 décembre 2025	46 219	43 534
810 Kingsway, Vancouver (Colombie-Britannique) (« The Hyland »)	MPI	19 650	Taux variable annuel ² 30 avril 2025	19 073	17 948
3958 Shelbourne Street, Victoria (Colombie-Britannique) (« University Heights »)	MPI	51 700	7 % par année 31 décembre 2026	44 179	27 041
		166 750		123 471	132 607
Prêt	Direction	700	Taux variable annuel ³ 27 avril 2032	621	679
Prêt (note 8)	Société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI	—	Ne portant pas intérêt 2 janvier 2025	4 819	—
		167 450 \$		128 911 \$	133 286 \$
Partie courante				84 215	62 032
Partie non courante				44 696	71 254
				128 911 \$	133 286 \$

¹ À compter du 1^{er} juillet 2023, le taux d'intérêt est égal au taux d'intérêt global que la FPI paie par mois sur la facilité de crédit, sous réserve d'un taux d'intérêt annuel maximal de 7 % et d'un taux d'intérêt annuel minimal de 5 %. Avant la date d'entrée en vigueur de cette modification, le taux d'intérêt sur le prêt s'établissait à 6 % par année.

² À compter du 1^{er} juin 2024, le taux d'intérêt est égal au taux d'intérêt global que la FPI paie par mois sur la facilité de crédit, sous réserve d'un taux d'intérêt annuel maximal de 7,25 % et d'un taux d'intérêt annuel minimal de 5,25 %. Avant la date d'entrée en vigueur de cette modification, le taux d'intérêt sur le prêt s'établissait à 6 % par année.

³ Le taux d'intérêt annuel est déterminé trimestriellement et correspond au plus élevé du taux préférentiel et du taux d'intérêt prescrit en vertu du *Règlement de l'impôt sur le revenu* du Canada, jusqu'à concurrence de 5 %. Les intérêts sont exigibles annuellement à terme échu.

Tous les engagements relatifs aux projets comprennent une réserve servant à financer les frais d'intérêts. Si cette réserve n'est pas utilisée intégralement, les intérêts sont versés à la FPI sur une base mensuelle. Dans le cadre de ces financements, la FPI a l'option exclusive d'acheter l'immeuble 88 Beechwood, la participation indirecte de 85 % de MPI dans l'immeuble The Hyland, et la participation indirecte de 45 % de MPI dans l'immeuble University Heights une fois les projets stabilisés, à 95 % de la juste valeur marchande à ce moment-là, déterminée par des évaluateurs indépendants et qualifiés. L'option exclusive d'acheter l'immeuble Lonsdale Square a expiré le 30 novembre 2024. Toutefois, le 15 janvier 2025, une société en commandite dans laquelle la FPI détient une participation directe de 50 % a acquis l'immeuble Lonsdale Square et le prêt convertible aux fins de l'aménagement connexe, et l'immeuble a été remboursé intégralement au moment de la clôture de l'achat, comme il décrit à la note 24. Au 31 décembre 2024, la perte de crédit attendue selon les pertes attendues pour les 12 mois à venir à l'égard des prêts était de néant (néant au 31 décembre 2023).

Le 31 janvier 2024, la FPI avait reçu le remboursement du solde du prêt lié au projet de Fifth and Bank.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

Le 7 mai 2024, la FPI et MPI ont reporté l'échéance de la convention de prêt associée à The Hyland ainsi que de l'option d'achat de la FPI au titre d'une participation indirecte dans l'immeuble. La date d'échéance de l'option d'achat de la FPI a été reportée au 28 février 2025 et la date d'échéance de la convention de prêt a été reportée au 30 avril 2025. En outre, le taux d'intérêt annuel, qui s'établissait à 6 %, a été modifié et, depuis le 1^{er} juin 2024, il est égal au taux d'intérêt global que la FPI paie par mois sur la facilité de crédit, sous réserve d'un taux d'intérêt annuel maximal de 7,25 % et d'un taux d'intérêt annuel minimal de 5,25 %.

Le 16 décembre 2024, la FPI a convenu de modifier la convention de prêt associée à Lonsdale Square afin de reporter la date d'échéance du prêt au 28 février 2025. Le 15 janvier 2025, la FPI avait reçu le remboursement du solde du prêt lié au projet Lonsdale Square.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, un porteur de parts de SEC de catégorie B a choisi de se faire octroyer un prêt correspondant aux distributions qui lui auraient été autrement versées. Le 2 janvier 2025, le prêt ne portant pas intérêt est arrivé à échéance et a été remboursé en entier, et une distribution correspondant au solde du prêt a été versée au porteur.

Le tableau suivant présente les variations des prêts consentis à des parties liées.

Exercices clos les	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Solde d'ouverture	133 286 \$	98 302 \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Montant consenti	19 170	30 586
Remboursements	(30 056)	(45)
Intérêts reçus	(1 185)	(2 656)
	(12 071)	27 885
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Intérêts gagnés	7 696	7 099
	(4 375)	34 984
Solde de clôture	128 911 \$	133 286 \$

La juste valeur des prêts consentis au titre de projets est fondée sur les taux actuels du marché, majorés des écarts ajustés en fonction du niveau de risque sur les flux de trésorerie actualisés. Au 31 décembre 2024, les taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 7,25 % à 8,25 % (9,00 % à 10,00 % au 31 décembre 2023) et la juste valeur des prêts consentis au titre de projets, établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs, était de 122 453 \$ (127 921 \$ au 31 décembre 2023).

c) Montants à payer à des parties liées

Élément	Parties liées	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Partie courante			
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	Membres du même groupe que MPI	5 935 \$	1 084 \$
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C	Société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI	803	676
Coûts d'exploitation des immeubles à payer	MPI et membres du même groupe	157	144
Frais et honoraires d'aménagement	Membres du même groupe que MPI	933	1 722
Distributions sur parts	MPI	39	38
		7 867	3 664
Produits locatifs et produits tirés des services à recevoir	MPI et membres du même groupe	(122)	(462)
		7 745 \$	3 202 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

d) Produits, charges, dépenses d'investissement et distributions

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Produits de MPI, des membres du même groupe et des sociétés en commandite détenues conjointement		
Produits locatifs et produits tirés des services	480 \$	509 \$
Produits d'intérêts sur les prêts consentis	7 696	7 099
Charges et distributions dues à MPI, aux membres du même groupe et aux sociétés en commandite détenues en propriété exclusive et détenues conjointement		
Charges d'exploitation liées aux immeubles	1 244	1 067
Frais et honoraires d'aménagement	4 246	4 162
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B (charges financières)	13 070	12 683
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C (charges financières)	8 453	7 306
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C (principal)	12 760	5 518
Distributions sur parts	454	442
Rémunération des membres clés de la direction		
Somme versée aux dirigeants	1 753	1 642
Rémunération fondée sur des parts		
Dirigeants	1 357	1 461
Fiduciaires en guise de rémunération annuelle et de jetons de présence	665	630

MPI et des membres du même groupe ont versé une rémunération additionnelle aux membres clés de la direction en contrepartie de services fournis par ceux-ci à la FPI.

e) Parts de SEC de catégorie C

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la FPI a émis 2 577 382 parts de SEC de catégorie C (note 9) en faveur de MPI, dans le cadre du refinancement d'un emprunt hypothécaire sur un immeuble de placement auquel se rapportent les parts de SEC de catégorie C.

13. Crédoeurs et charges à payer

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Créditeurs	11 600 \$	8 606 \$
Charges à payer	16 205	13 072
Distributions à verser	1 676	1 641
Rémunération fondée sur des parts	6 969	7 061
Emprunt transformable en subvention	5 659	5 659
	42 109 \$	36 039 \$
Partie courante	35 521	29 306
Partie non courante	6 588	6 733
	42 109 \$	36 039 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, dans le cadre du projet d'aménagement de Richgrove, la FPI a conclu une convention d'apport avec la Ville de Toronto, aux termes de laquelle la Ville contribuera financièrement à la construction de 100 appartements locatifs à prix abordable intégrés au nouvel immeuble et accordera également une exonération de frais d'aménagement et de certains autres frais. Le financement et l'exonération des frais d'aménagement et de certains autres frais prendront la forme d'un emprunt transformable en subvention, la dispense de remboursement commençant au premier anniversaire de la première occupation des appartements locatifs à prix abordable, à raison de 4 % par an sur une période de 25 ans.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, des avantages municipaux de néant (515 \$ au 31 décembre 2023) ont été obtenus dans le cadre du projet d'aménagement de Richgrove et ont été comptabilisés en tant qu'emprunt transformable en subvention aux termes de la convention d'apport.

14. Parts

	Nombre de parts	\$
Autorisé	Illimité	
Parts émises et en circulation		
Solde au 31 décembre 2022	39 887 612	710 873 \$
Parts émises au titre des parts différées acquises déduction faite des frais d'émission	11 000	148
Solde au 31 décembre 2023	39 898 612	711 021
Parts émises au titre des parts différées acquises déduction faite des frais d'émission	18 049	260
Annulation de parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(337 842)	(6 020)
Parts émises dans le cadre d'une distribution hors trésorerie spéciale, déduction faite des frais d'émission	2 255 508	30 050
Regroupement de parts émises aux termes d'une distribution hors trésorerie spéciale	(2 255 508)	—
Solde au 31 décembre 2024	39 578 819	735 311 \$

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, des distributions de 20 233 \$ (19 645 \$ – 31 décembre 2023) ont été déclarées aux porteurs de part, ce qui correspond à des distributions mensuelles de 0,04208 \$ (0,04083 \$ en 2023) par part pour les mois de janvier à octobre et de 0,04333 \$ (0,04208 \$ en 2023) par part pour les mois de novembre et décembre.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 25 septembre 2024, la TSX a accepté l'avis d'intention de la FPI de mettre en œuvre une offre publique de rachat dans le cours normal des activités visant certaines de ses parts. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités est en vigueur du 27 septembre 2024 au 26 septembre 2025 et autorise la FPI à acquérir un maximum de 3 283 584 parts, et ce, jusqu'à concurrence de 22 703 parts par jour de bourse. La précédente offre publique de rachat dans le cours normal des activités de la FPI est venue à échéance le 19 septembre 2024. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la FPI a acheté et annulé 337 842 parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, à un prix d'achat moyen pondéré de 14,03 \$ la part, pour un coût total incluant les coûts de transaction de 4 869 \$. La différence entre le prix d'achat et le prix d'émission historique moyen pondéré des parts a été comptabilisée comme une augmentation des résultats non distribués.

Le 30 décembre 2024, la FPI a mis en place un régime de rachat de titres automatique dans le cadre de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités précédemment annoncée visant ses parts en circulation. Il y a lieu de se reporter à la note 24 pour obtenir plus d'information sur les parts achetées et annulées après le 31 décembre 2024.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

Distribution hors trésorerie spéciale sous forme de parts et de regroupements de parts

Le 16 décembre 2024, la FPI a déclaré une distribution hors trésorerie spéciale de 0,76 \$ par part, payable en parts le 31 décembre 2024 (la « distribution spéciale »). La distribution spéciale a été versée afin de distribuer une partie des gains en capital réalisés par la FPI provenant de la vente d'immeubles de placement effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Le 31 décembre 2024, la FPI a émis 2 255 508 parts à un prix de 13,3362 \$ la part, pour un montant total de 30 080 \$. Immédiatement après l'émission, les parts ont été regroupées de sorte que chaque porteur de parts détenait le même nombre de parts qu'avant l'annonce de la distribution spéciale.

15. Information sectorielle

La FPI détient, gère et exploite 28 immeubles locatifs multirésidentiels (29 – 31 décembre 2023) au Canada, dont quatre 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 normes IFRS de comptabilité.

16. Produits tirés des immeubles de placement

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Produits locatifs	129 662 \$	129 683 \$
Produits tirés de la prestation de services	27 426	28 242
	157 088 \$	157 925 \$

17. Charges financières

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et l'autre emprunt	25 613 \$	26 728 \$
Charges d'intérêts et commissions d'attente sur la facilité de crédit	6 577	10 445
Amortissement des frais de financement et d'autres frais	1 268	1 221
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(293)	(588)
Intérêts inscrits à l'actif	(4 502)	(2 905)
Coûts associés à l'extinction de la dette	—	1 779
Charges d'intérêts et autres frais de financement	28 663	36 680
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B (note 8)	13 070	12 683
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C (note 9)	8 453	7 306
Charges financières liées aux activités d'exploitation	50 186 \$	56 669 \$
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :		
Parts de SEC de catégorie B (note 8)	(73 144)	54 858
Swap de taux d'intérêt (note 6)	1 246	751
Charges financières	(21 712) \$	112 278 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

18. Éventualités et engagements

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

La FPI a conclu un arrangement hors bilan pour l'un de ses immeubles dans la région de Toronto acquis en 2018, aux termes duquel la Ville de Toronto a octroyé un prêt transformable en subvention pour financer des logements abordables dans cet immeuble. Sous réserve du respect de certaines conditions, la FPI ne sera pas tenue de faire des remboursements en vertu de cet arrangement. Au 31 décembre 2024, le montant du principal restant dû s'élevait à 11 016 \$ (12 240 \$ au 31 décembre 2023). À ce jour, la FPI a satisfait à toutes les conditions relatives à ce prêt transformable en subvention et la direction a évalué, pour toute la durée restante du prêt, qu'il est probable que la FPI continuera de respecter les conditions relatives à la dispense de remboursement et que la sortie de ressources économiques pour régler ce prêt n'est pas probable. En conséquence, aucun passif n'a été comptabilisé par la FPI.

La FPI a conclu un arrangement hors bilan pour l'un de ses immeubles dans la région de Calgary acquis en 2018, aux termes duquel la province d'Alberta a consenti un prêt transformable en subvention pour financer des logements abordables dans cet immeuble. Sous réserve du respect de certaines conditions, la FPI ne sera pas tenue de faire des remboursements en vertu de cet arrangement. Au 31 décembre 2024, le montant du principal restant dû s'élevait à 2 688 \$ (3 024 \$ au 31 décembre 2023). À ce jour, la FPI a satisfait à toutes les conditions relatives à ce prêt transformable en subvention et la direction a évalué, pour toute la durée restante du prêt, qu'il est probable que la FPI continuera de respecter les conditions relatives à la dispense de remboursement et que la sortie de ressources économiques pour régler ce prêt n'est pas probable. En conséquence, aucun passif n'a été comptabilisé par la FPI.

Au 31 décembre 2024, la FPI s'était engagée à consentir à des parties liées un montant additionnel de 3 994 \$ pour appuyer deux projets d'aménagement (19 501 \$ pour appuyer trois projets d'aménagement au 31 décembre 2023) et un montant additionnel de 9 285 \$ (14 642 \$ au 31 décembre 2023) pour financer les frais d'intérêts liés à trois projets d'aménagement.

La FPI est garante solidaire des dettes hypothécaires détenues par l'entremise d'une de ses entreprises communes. Au 31 décembre 2024, l'obligation éventuelle maximale résultant de cette garantie s'élevait à 11 950 \$ (12 326 \$ au 31 décembre 2023).

19. Gestion des risques

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

Risque de marché

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

a) Risque de taux d'intérêt

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

Les passifs financiers de la FPI comprennent des instruments à taux fixe et à taux variable.

Les emprunts à taux fixe de la FPI l'exposent à un risque de taux d'intérêt en raison de l'obligation prévue de refinancer ces emprunts dans l'année au cours de laquelle ils arrivent à échéance ou peu de temps après. 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 constituée des instruments à taux variable, la FPI peut à l'occasion conclure des swaps de taux d'intérêt ou d'autres instruments financiers afin de modifier le profil de taux d'intérêt de ses emprunts en cours sans échanger le principal sous-jacent.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

Au 31 décembre 2024, la FPI disposait d'une facilité de crédit engagée à taux variable de 300 000 \$ (300 000 \$ au 31 décembre 2023) dont le montant disponible s'établissait à 208 344 \$ (236 034 \$ au 31 décembre 2023) et dont les montants prélevés s'élevaient à 24 500 \$ (140 236 \$ au 31 décembre 2023). Une variation de 1 % des taux d'intérêt en vigueur aurait fait varier les charges d'intérêts annualisées de 245 \$ (1 402 \$ au 31 décembre 2023).

b) *Risque de change*

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

c) *Autre risque de prix*

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

La FPI est exposée à l'autre risque de prix sur ses parts de SEC de catégorie B. Une variation de 1 % du prix du marché en vigueur des parts de la FPI au 31 décembre 2024 aurait entraîné une variation de 3 436 \$ (4 167 \$ au 31 décembre 2023) 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 correction de valeur pour dépréciation est comptabilisée au titre des pertes de crédit attendues.

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

La FPI est également exposée à la concentration du risque de crédit lié aux prêts consentis, advenant le cas où les emprunteurs ne seraient pas en mesure de rembourser, selon les modalités contractuelles, les sommes dues à la FPI. La FPI offre du financement à MPI et aux membres de son groupe aux fins d'aménagement stratégique et, en retour, reçoit une option d'achat d'une participation dans ce projet d'aménagement. La direction atténue ce risque en s'assurant qu'une garantie suffisante est fournie par les actifs en cours d'aménagement en plus de la garantie fournie par MPI pour des prêts consentis aux membres de son groupe.

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. Les liquidités de la FPI sont assujetties à des facteurs macroéconomiques, financiers, concurrentiels et autres qui sont indépendants de la volonté de la FPI.

Le risque de liquidité est géré au moyen de prévisions de flux de trésorerie. La direction surveille les prévisions relatives aux besoins de trésorerie de la FPI afin de s'assurer qu'elle dispose de liquidités suffisantes pour répondre aux besoins opérationnels en maintenant suffisamment de fonds en caisse et/ou de sommes disponibles sur la facilité de crédit inutilisée et en s'assurant qu'elle respecte les clauses restrictives de nature financière relatives à ses contrats d'emprunt. De telles prévisions tiennent compte des conditions macroéconomiques actuelles et prévues, des efforts de recouvrement de fonds de la FPI, des plans de financement de la dette et du respect des clauses restrictives aux termes des contrats d'emprunt. Il y a un risque que de telles prévisions de liquidité ne soient pas réalisées et que le financement de la dette actuellement disponible ne soit plus disponible pour la FPI ou du moins à des conditions qui lui soient favorables.

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

Au 31 décembre 2024, les passifs courants, compte non tenu des parts de SEC de catégorie B qui sont échangeables contre des parts, de 232 299 \$ (137 334 \$ – 31 décembre 2023), étaient supérieurs aux actifs courants de 95 926 \$ (71 589 \$ au 31 décembre 2023), donnant lieu à un fonds de roulement net déficitaire de 136 373 \$ (65 745 \$ au 31 décembre 2023). Les passifs courants au 31 décembre 2024 comprenaient un financement par emprunt de 125 990 \$ (75 301 \$ au 31 décembre 2023) que la FPI est activement en voie de refinancer. Les besoins immédiats de la FPI en matière de liquidités sont satisfaits par les fonds en caisse, les flux de trésorerie provenant de l'exploitation, le refinancement d'emprunts hypothécaires arrivant à échéance et les fonds disponibles sur sa facilité de crédit. Au 31 décembre 2024, les liquidités s'élevaient à 187 700 \$ (97 516 \$ au 31 décembre 2023), dont une tranche de 5 878 \$ en trésorerie (3 740 \$ au 31 décembre 2023) et un montant de 181 822 \$ (93 776 \$ au 31 décembre 2023) disponible sur la facilité de crédit. La direction estime détenir suffisamment de liquidités pour satisfaire aux obligations financières de la FPI.

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

	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et par la suite	Total
Emprunts hypothécaires	55 588 \$	85 833 \$	13 063 \$	104 591 \$	189 260 \$	403 487 \$	851 822 \$
Emprunt à la construction	—	—	—	—	—	40 403	40 403
Facilité de crédit	24 500	—	—	—	—	—	24 500
Parts de SEC de catégorie C	98 809	2 000	23 504	1 391	10 991	77 474	214 169
Intérêts ¹	35 173	30 678	29 378	26 017	22 610	46 308	190 164
Dépôts de garantie des locataires	10 960	—	10	—	—	—	10 970
Montants à payer à des parties liées	7 745	—	—	—	—	—	7 745
Créditeurs et charges à payer	35 521	712	193	24	—	5 659	42 109
	268 296 \$	119 223 \$	66 148 \$	132 023 \$	222 861 \$	573 331 \$	1 381 882 \$

¹ Intérêts sur les emprunts hypothécaires, l'emprunt à la construction, la facilité de crédit et les parts de SEC de catégorie C.

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

20. Gestion du risque lié au capital

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

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

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

La FPI surveille de près sa position de capital. La FPI est assujettie à certaines clauses restrictives de nature financière et elle s'y conforme. La direction a soumis ces clauses restrictives à des simulations de crise afin d'assurer que la FPI continue de respecter ses obligations à long terme.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

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

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Passifs (montants en principal impayés)		
Parts de SEC de catégorie B	343 572 \$	416 716 \$
Parts de SEC de catégorie C	214 169	226 929
Emprunts hypothécaires	851 822	780 582
Emprunt à la construction	40 403	15 155
Facilité de crédit	24 500	140 236
	1 474 466	1 579 618
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	1 115 747	1 077 381
	2 590 213 \$	2 656 999 \$

21. Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

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

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Charges payées d'avance et autres actifs	(97) \$	430 \$
Créances résidents et autres débiteurs	(167)	80
Dépôts de garantie des locataires	161	844
Montants à payer à des parties liées	(598)	56
Créditeurs et charges à payer	2 650	(307)
	1 949 \$	1 103 \$

22. Rémunération fondée sur des parts

Dirigeants

Parts différées

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

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

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Solde d'ouverture	308 997	271 176
Attribution	35 497	28 000
Équivalents de distribution	11 113	9 821
Solde de clôture	355 607	308 997

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

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

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Solde d'ouverture	4 179 \$	2 720 \$
Charge de rémunération fondée sur des parts	1 021	1 305
(Profit lié) perte liée à la juste valeur	(1 030)	154
Solde de clôture	4 170 \$	4 179 \$

Parts de rendement

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

L'activité relative aux parts de rendement attribuées aux dirigeants se présente comme suit :

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Solde d'ouverture	60 585	31 750
Attribution	48 485	27 855
Équivalents de distributions	2 102	980
Solde de clôture	111 172	60 585

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

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Solde d'ouverture	273 \$	— \$
Charge de rémunération fondée sur des parts	336	156
(Profit lié) perte liée à la juste valeur	(127)	117
Solde de clôture	482 \$	273 \$

Fiduciaires

Chaque fiduciaire peut choisir de recevoir, en tout ou en partie, toute somme qui lui serait normalement versée en trésorerie (c.-à-d. sa rémunération annuelle à titre de membre du conseil, ses jetons de présence et les autres provisions sur honoraires et frais) sous forme de parts différées. La FPI majoré de 45 % la valeur totale de la rémunération annuelle à titre de membre du conseil ainsi que des jetons de présence aux réunions du conseil et des comités qu'un fiduciaire a choisi de recevoir sous forme de parts différées. Les droits sur les parts différées octroyées à un participant ayant décidé de recevoir des parts différées plutôt qu'une rémunération en trésorerie sont acquis dès l'octroi. Les droits sur les parts différées octroyées par la FPI en sus des parts majorées sont également acquis immédiatement. Le conseil des fiduciaires a le pouvoir de décider, à l'égard de chaque participant, à quel moment les droits sur les parts différées deviennent acquis. Le règlement des parts différées se fait i) par l'émission d'un nombre de nouvelles parts équivalent au nombre de parts différées créditées, y compris les distributions sur les parts qui ont été versées par la FPI et qui se sont accumulées sous forme de parts différées ou, ii) si le participant a fait ce choix et sous réserve de l'approbation de l'administrateur du régime, par le versement d'une somme en trésorerie, dans chaque cas, suivant la cessation de l'emploi du participant auprès de la FPI.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

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

Les parts différées attribuées et la valeur de la charge de rémunération fondée sur des parts attribuées aux fiduciaires qui ont été comptabilisées se présentent comme suit :

	Nombre de parts différées	\$
Solde au 31 décembre 2022	129 495	1 819 \$
Attribution et acquisition de droits	38 062	561
Équivalents de distribution	4 660	69
Rachat	(11 000)	(165)
Perte liée à la juste valeur	—	325
Solde au 31 décembre 2023	161 217	2 609 \$
Attribution et acquisition de droits	40 642	588
Équivalents de distribution	4 998	77
Rachat	(33 145)	(529)
Profit lié à la juste valeur	—	(428)
Solde au 31 décembre 2024	173 712	2 317 \$

23. Contrats de location simple

La FPI a conclu des contrats de location visant ses immeubles de placement. La durée habituelle des baux résidentiels est de l'ordre de 1 à 12 mois, alors que celle des baux commerciaux se situe dans une fourchette de 10 ans à 15 ans. Aucun locataire n'a représenté plus de 10 % du total des produits locatifs de la FPI pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023. Le total des paiements de loyers minimaux futurs à recevoir en fonction de la quote-part de la FPI aux termes des baux résidentiels et commerciaux s'établit comme suit :

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Moins de un an	19 433 \$	22 969 \$
De un an à cinq ans	2 992	2 197
Cinq ans et par la suite	3 747	2 613
	26 172 \$	27 779 \$

24. Événements postérieurs à la date de clôture

Le 15 janvier 2025, une coentreprise dans laquelle la FPI détient une participation de 50 % a acquis Lonsdale Square, un immeuble à usage mixte de 113 appartements, à North Vancouver, en Colombie-Britannique, d'une société en commandite détenue conjointement par MPI. Le prix d'achat de la FPI de 52 963 \$ a été réglé par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire de 52 904 \$. La FPI a également reçu le paiement du montant impayé du prêt de 14 000 \$ associé à Lonsdale Square.

Le 22 janvier 2025, la FPI a conclu la disposition d'un immeuble situé à Ottawa, en Ontario, pour un prix de vente de 69 000 \$. La FPI a affecté le produit de la vente de 34 547 \$ au rachat aux fins d'annulation de 4 130 092 parts de SEC de catégorie C du porteur des parts de SEC de catégorie C en vue de rembourser l'emprunt hypothécaire associé à l'immeuble auquel se rapportent les parts de SEC de catégorie C. Le produit net après le rachat et les coûts de transaction s'est élevé à 33 849 \$.

Le 4 mars 2025, la FPI a modifié les modalités de sa facilité de crédit en faisant passer l'engagement de 300 000 \$ à 200 000 \$.

Après le 31 décembre 2024, la FPI a acheté et annulé 777 276 parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, à un prix d'achat moyen pondéré de 13,19 \$ la part, pour un coût total incluant les coûts de transaction de 10 469 \$.

Cette page est laissée en blanc intentionnellement.

Renseignements à l'intention des porteurs de parts

Conseil des fiduciaires

Roger Greenberg

Président du conseil de Minto Apartment REIT, président directeur de Ottawa Sports and Entertainment Group et de The Minto Group

Allan Kimberley^{1), 2), 3)}

Fiduciaire principal, administrateur de Orlando Corporation et de Carfin Inc., ancien vice-président du conseil des services d'investissement bancaire, Immobilier, chez Marchés mondiaux CIBC

Heather Kirk^{1), 3)}

Présidente du comité d'audit, présidente de Key Living

Jo-Ann Lempert^{1), 2), 3)}

Comptable professionnelle agréée et associée, MNP SENCRL, srl

Jonathan Li

Président et chef de la direction de Minto Apartment REIT, fiduciaire et membre du comité d'audit de Flagship Communities REIT

Jacqueline Moss^{2), 3)}

Présidente du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature, fiduciaire et membre du comité de la gouvernance, des mises en candidature et de la rémunération d'Artis REIT

Michael Waters

Chef de la direction de The Minto Group, fiduciaire et membre du comité de gouvernance, des mises en candidature et d'audit et du comité de placement de Crombie REIT

1) Membre du comité d'audit.

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

3) Indépendant.

Direction

Jonathan Li

Président et chef de la direction

Edward Fu

Chef des finances

Glen MacMullin

Chef des placements

Jo-Ann Taylor

Chef des services généraux de The Minto Group

Marie-Hélène Labbé

Chef du contentieux et secrétaire générale

Paul Baron

Vice-président principal, Exploitation des immeubles

Ben Mullen

Vice-président principal, Gestion d'actifs

Martin Tovey

Vice-président principal, Placements

Mohammad Amini

Vice-président, Gestion d'actifs

Anca Preda

Vice-président, Technologies de l'information de The Minto Group

Siège social

Minto Apartment REIT
200 – 180 Kent Street
Ottawa, Ontario K1P 0B6
T : 613-230-7051

Renseignements à l'intention des investisseurs

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

Auditeur

KPMG S.F.I./S.E.N.C.R.L.

Conseiller juridique

Goodmans LLP

Agent des transferts

Compagnie Trust TSX
301 – 100 Adelaide Street West
Toronto, Ontario M5H 4H1

Distributions sur parts

De janvier 2024 à octobre 2024
0,04208 \$ par part par mois

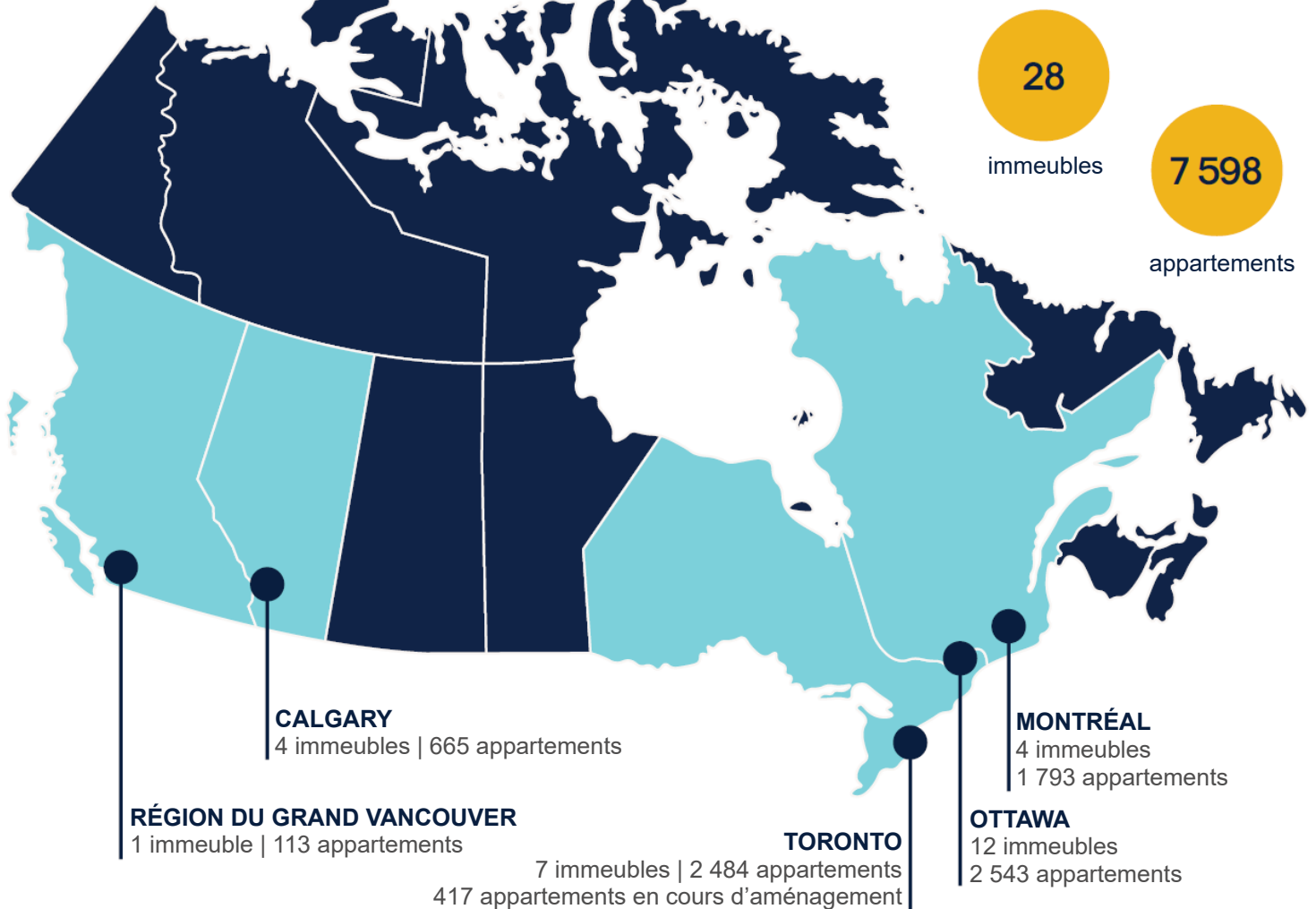
De novembre 2024 à décembre 2024
0,04333 \$ par part par mois

Assemblée annuelle

L'assemblée générale annuelle des porteurs de parts se tiendra en mode virtuel le 6 mai 2025 à 13 h.

Diversification géographique selon les principaux centres urbains

au 5 mars 2025



Expansion dans la région du Grand Vancouver

Le 15 janvier 2025, la FPI a acquis auprès d'une société en commandite détenue conjointement par MPI une participation avec droit de gestion de 50 % dans le nouvel immeuble Lonsdale Square, situé dans le quartier hautement recherché du Grand Vancouver à un prix inférieur à la valeur de marché.

Lonsdale Square

Appartements : 113

Superficie commerciale : 8 158 pi²

Prix d'achat : 53 millions de dollars
(quote-part de la FPI)

Participation : 50 %



Le nombre d'appartements est présenté selon une participation de 100 %, plutôt que selon la quote-part de la participation de la FPI. La FPI détient conjointement 1 660 appartements à Toronto, 1 004 appartements à Montréal et 113 appartements dans le Grand Vancouver avec des partenaires institutionnels.

Vue depuis le toit de l'immeuble Lonsdale Square • North Vancouver



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

Minto Apartment REIT
200-180 Kent Street
Ottawa, Ontario K1P 0B6



minto
Apartment REIT

www.mintoapartmentreit.com