



Le 4300 à
Montréal, Québec



minto
Apartment REIT

Rapport annuel 2023

TSX | MI.UN



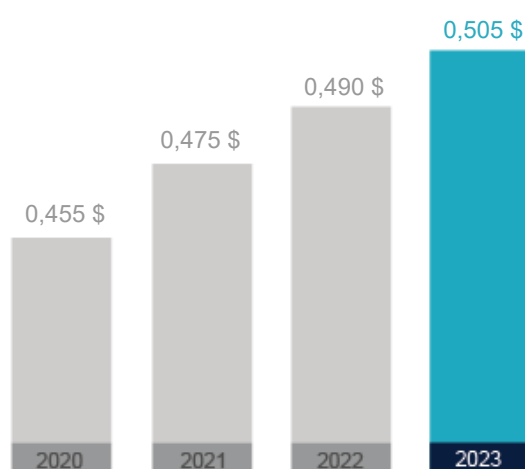
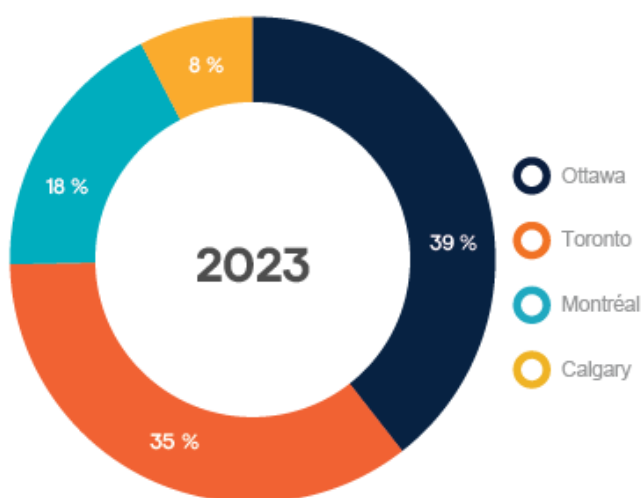
minto
Apartment REIT

La FPI est une fiducie de placement immobilier qui est propriétaire-exploitante d'immeubles locatifs multirésidentiels de grande qualité situés dans les principaux marchés urbains du Canada.

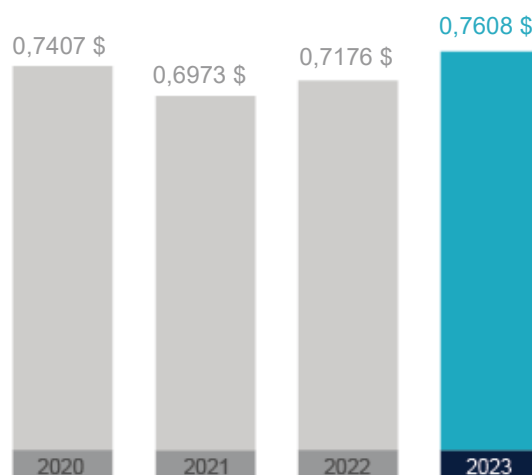
Sommaire¹⁾

	2023	2022
Nombre d'appartements ²⁾	8 037	8 291
Loyer mensuel moyen par appartement ³⁾	1 877 \$	1 732 \$
Taux d'occupation à la clôture ³⁾	97,3 %	97,6 %
Total des actifs	2,7 milliards de dollars	2,7 milliards de dollars
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute ³⁾	42,8 %	40,6 %
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré des emprunts à terme ³⁾	3,39 %	3,04 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts à terme ³⁾	5,84 ans	4,27 ans
Nombre d'appartements en cours d'aménagement ^{2,4)}	1 459	2 302

Répartition géographique du portefeuille⁵⁾



Distributions par part annualisées⁶⁾



FPAEA normalisés par part³⁾

- 1) Tous les montants sont présentés au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022, respectivement.
- 2) Le nombre d'appartements est présenté selon une participation de 100 %, plutôt que selon la quote-part de la participation de la FPI.
- 3) 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.
- 4) Les appartements en cours d'aménagement comprennent les appartements disponibles pour la FPI au moyen de l'exercice d'options d'achat et les appartements en cours d'aménagement directement par la FPI.
- 5) La ventilation géographique représente la part proportionnelle de la juste valeur des immeubles de placement de la FPI au 31 décembre 2023.
- 6) Taux de distribution en vigueur aux 31 décembre.

Lettre du président et chef de la direction



Chers porteurs de parts,

L'exercice 2023 a été marqué par de solides résultats pour Minto Apartment REIT et, en faisant le bilan de ma première année à titre de président et chef de la direction, je me dois de vous partager quelques réflexions. Tout d'abord, je suis extrêmement reconnaissant de pouvoir représenter nos porteurs de parts à titre de chef de la direction. Ensuite, je suis très satisfait de nos nombreuses réalisations en 2023, qui ont contribué à l'excellente performance en ce qui a trait au cours des parts et qui nous ont permis de bien nous positionner pour 2024. Enfin, l'avenir de notre FPI semble rayonnant pour l'ensemble des parties prenantes et, bien sûr, pour nos résidents, ce qui m'inspire confiance et enthousiasme.

Pour commencer, je tiens à remercier tous ceux qui nous ont accompagnés jusqu'à présent. Merci à notre conseil des fiduciaires et à notre président, Roger Greenberg, de m'avoir offert cette occasion. Merci à notre ancien chef de la direction, Michael Waters, et à son équipe extraordinaire, pour leur travail acharné, leur créativité et leur dévouement à transformer la FPI en société ouverte en 2018 afin qu'elle devienne la société solide que nous connaissons aujourd'hui. Grâce à Michael et à son équipe, la FPI a doublé d'envergure, s'est étendue à de nouveaux marchés, a équilibré sa diversification géographique et l'endettement est géré de manière plus prudente depuis le PAPE. Par-dessus tout, merci aux nombreux membres dévoués et talentueux de l'équipe qui m'ont accueilli avec enthousiasme et qui ont facilité la transition.

Je suis très heureux des réalisations stratégiques et opérationnelles que nous avons accomplies en équipe en 2023. Ces réalisations comprennent la réitération d'une solide performance opérationnelle, le renforcement de notre bilan grâce à la réduction significative de nos emprunts à taux variable, l'excellente mise en œuvre de notre programme de réinvestissement du capital et les décisions réfléchies (et parfois difficiles) en matière de répartition du capital. Ensemble, ces réalisations nous ont permis d'afficher un rendement total de plus de 19 % des

cours des parts, y compris les distributions, en 2023, malgré le contexte de taux d'intérêt élevés, la volatilité des marchés financiers, l'incertitude réglementaire et les pressions inflationnistes élevées qui persistent. Notre rendement total a été l'un des meilleurs par rapport à celui de toutes les fiducies de placement immobilier cotées en bourse au Canada en 2023.

Je suis également satisfait de constater que nous avons réussi à convertir le résultat d'exploitation net en flux de trésorerie par part, un engagement que nous avons pris précédemment. Les solides données fondamentales dans les grandes villes au Canada, notre portefeuille urbain de grande qualité et notre excellence opérationnelle nous ont permis d'afficher une croissance de plus de 10 % du résultat d'exploitation net (« REN ») des immeubles comparables pour l'exercice. Ce facteur, conjugué à des décisions stratégiques prudentes en matière de répartition du capital, nous a permis de convertir le REN en une croissance des FPAE normalisés par part et des FPAEA normalisés par part de 4,9 % et de 6,0 %, respectivement, pour l'exercice. Cette solide performance en matière de flux de trésorerie par part a dépassé nos attentes compte tenu du montant élevé des emprunts à taux variable coûteux que nous avons contractés au début de l'exercice, du contexte de taux d'intérêt élevés et des pressions inflationnistes. Cette performance, conjuguée à des perspectives encourageantes pour 2024, a amené notre conseil des fiduciaires à approuver une augmentation de 3,1 % des distributions mensuelles de la FPI en novembre 2023, ce qui constitue la cinquième hausse annuelle consécutive des distributions.

Notre équipe a exécuté avec brio notre programme de réinvestissement du capital dans un contexte transactionnel difficile. Depuis le début du programme, nous avons vendu cinq immeubles pour un total de 128 millions de dollars, ce qui était en phase avec les justes valeurs établies selon les Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») et représente environ 5 % de notre valeur liquidative totale. Nous avons quitté un marché non essentiel par suite de la vente de trois immeubles à Edmonton (Alberta) en 2023, et en février 2024, nous avons conclu la vente de deux immeubles à Ottawa (Ontario) à la Société de logement communautaire d'Ottawa (« LCO »). Je suis particulièrement fier des ventes d'actifs à Ottawa, car en cédant les immeubles à LCO, nous avons joué un rôle dans le maintien de l'abordabilité de ces appartements à l'avenir, ce qui constitue un enjeu majeur partout au Canada.

Les résultats présentés dans notre troisième rapport annuel sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») ont été extraordinaires. Nous avons réduit de 11 % l'intensité énergétique de notre portefeuille de location et de 15 % nos émissions de carbone par rapport à nos seuils de référence de 2019, tout en investissant plus de 1,7 million de dollars dans des projets durables et des études de faisabilité dans le but de gérer notre impact environnemental à l'avenir. La FPI a été évaluée par l'organisme Global Real Estate Sustainability Benchmark (« GRESB ») en 2023, et elle a obtenu la note de 78, la cote GRESB 3-Star et le classement Green Star. Le GRESB a également évalué la performance de la FPI à l'égard des informations fournies au public et cette dernière a obtenu la note de 93 sur 100, ce qui lui vaut la note de « A ».

Je suis confiant quant à nos perspectives d'affaires pour 2024. Notre portefeuille est inégalé et nous nous attendons à ce que les données fondamentales de marché demeurent favorables au cours du prochain exercice. Certains enjeux du secteur sont tout de même incontestables : 1) la location d'un logement demeure l'un des modes de vie les plus abordables compte tenu du coût élevé (et croissant) de la propriété d'un logement; 2) l'offre de logements au Canada demeure relativement inélastique, et il est possible d'y ajouter seulement de 200 000 à 250 000 logements par année¹⁾,

malgré une pénurie aiguë que la Société canadienne d'hypothèques et de logement estime à plus de 5,5 millions de logements²⁾; et 3) les cibles fédérales en matière d'immigration pour 2024 et 2025 demeurent élevées, notamment les cibles à l'égard des résidents permanents établies à 500 000 par année, conjuguées à un afflux de plus de 350 000 nouveaux résidents non permanents (compte tenu du récent plafonnement du nombre d'étudiants étrangers), ce qui fait du Canada le pays dont la population affiche la croissance la plus élevée du G7³⁾.

Je suis très enthousiaste, car la FPI est bien placée pour croître. L'exercice 2023 a été axé sur la prudence et notre exécution a été efficace et fructueuse. Les décisions réfléchies que nous avons prises en matière de répartition du capital ont renforcé notre bilan en réduisant les emprunts à taux variable en plus de permettre de tenir à l'abri les capitaux limités et d'augmenter les flux de trésorerie par part. En 2024, la FPI pourrait se montrer plus hardie et, grâce aux efforts déployés en 2023, elle est en bonne position pour le faire puisqu'elle dispose de la souplesse nécessaire afin de créer de la valeur à long terme pour les porteurs de parts en 2024.

Enfin, je suis extrêmement heureux de constater que toute l'équipe est demeurée fidèle à ses valeurs de base. Nos nombreuses réalisations sont le fruit du travail acharné, du travail d'équipe, de l'honnêteté, de la transparence, de l'authenticité et de l'intégrité...et nous avons accompli tout cela dans le plaisir!

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



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

1) Table 34-10-0126-01 « Société canadienne d'hypothèques et de logement, Logements mis en chantier, achevés et en construction, toutes les régions » Statistiques Canada.

2) « Pénurie de logements au Canada : Mise à jour sur la quantité de logements nécessaire d'ici 2030 », SCHL, 23 juin 2023.

3) « Estimation de la population du Canada : L'accroissement démographique atteint un niveau record en 2022 », Statistiques Canada.

Table des matières

Rapport de gestion	1
Rubrique I – Aperçu	1
Aperçu de l’entreprise	1
Stratégie et objectifs d’affaires	1
Déclaration de fiducie	2
Mode de présentation	2
Énoncés prospectifs	2
Utilisation d’estimations	3
Faits saillants financiers et opérationnels	3
Perspectives	11
Rubrique II – Faits saillants financiers et rendement	16
Indicateurs clés de performance	16
Survol de la performance financière	17
Sommaire des résultats trimestriels	28
Sommaires des résultats annuels	29
Rubrique III – Évaluation de la situation financière	30
Immeubles de placement	30
Parts de SEC de catégorie B	32
Parts de SEC de catégorie C	32
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	32
Facilité de crédit	33
Nombre de parts	33
Distributions	34
Rubrique IV – Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels	35
Situation de trésorerie et sources de financement	35
Flux de trésorerie	37
Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS	39
Rubrique V – Estimations et méthodes comptables, contrôles et procédures et analyse des risques	44
Jugements critiques lors de l’application de méthodes comptables	44
Estimations et hypothèses comptables critiques	44
Risques et incertitudes	45
Gestion des risques financiers	51
Transactions entre parties liées	53
Éventualités et engagements	57
Adoption de nouvelles normes, modifications ou interprétations	57
Modifications futures de normes comptables	57
Contrôles en matière de communication de l’information et contrôle interne à l’égard de l’information financière	58
Événements postérieurs à la date de clôture	58
Rubrique VI – Informations complémentaires	59
Portefeuille d’immeubles	59
Loyer moyen par pied carré	60
Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières	60
États financiers consolidés	64
Rapport de l’auditeur indépendant	64
Bilans consolidés	70
États consolidés du résultat net et du résultat global	71
États consolidés des variations des capitaux propres	72
Tableaux consolidés des flux de trésorerie	73
Notes afférentes aux états financiers consolidés	74
Renseignements à l’intention des porteurs de parts	105

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 29 immeubles locatifs multirésidentiels (32 immeubles – 31 décembre 2022) situés en milieux urbains : à Ottawa, à Toronto, à Montréal et à Calgary. Le « portefeuille d'immeubles comparables » est composé de 27 immeubles locatifs multirésidentiels détenus pendant des périodes équivalentes en 2023 et en 2022 et compte pour 91 % du nombre d'appartements du portefeuille complet de la FPI (88 % au 31 décembre 2022). 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	2023	2022	2023	2022
En propriété exclusive	5 121	5 121	5 373	5 627
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
Nombre total d'appartements	7 284	7 284	8 037	8 291
Nombre total d'appartements à la participation effective	6 128	6 128	6 522	6 776

Après le 31 décembre 2023, la FPI a conclu la vente de 311 appartements détenus en propriété exclusive dans deux immeubles situés à Ottawa, en Ontario. La vente a réduit le nombre d'immeubles du portefeuille le ramenant à 28 puisqu'une partie de ces appartements constituait un sous-ensemble d'un immeuble plus important que la FPI possède et exploite toujours. Se reporter à la rubrique I « Aperçu – Faits saillants financiers et opérationnels – Exécution de la stratégie de réinvestissement du capital » pour obtenir plus de détails sur l'opération.

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 nos 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 6 mars 2024, 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 2023 (l'« exercice 2023 ») et 2022 (l'« exercice 2022 »), lesquels ont été établis conformément aux Normes internationales d'information financière (les « normes IFRS de comptabilité » ou 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 6 mars 2024. 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 taux d'intérêt et de l'inflation élevés 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

Croissance des produits et du REN découlant de la forte demande de location

Au quatrième trimestre de 2023, le loyer mensuel moyen du portefeuille d'immeubles comparables a augmenté de 6,8 % et le taux d'occupation moyen a affiché une légère progression de 10 points de base (« pdb »), pour s'établir à 97,3 %, ce qui s'est traduit par une croissance de 6,3 % des produits du portefeuille d'immeubles comparables en regard du quatrième trimestre de 2022. Les charges d'exploitation normalisées se sont accrues de 2,0 %, tirant parti d'un début d'hiver doux sans trop d'averses de neige et de la baisse importante des prix du gaz naturel, facteurs contrebalancés par une hausse des impôts fonciers et des salaires. La croissance des produits a été supérieure à celle des charges d'exploitation, ce qui a donné lieu à un accroissement de 9,0 % du REN normalisé du portefeuille d'immeubles comparables et à une marge du REN normalisé de 63,0 %, soit une augmentation de 150 pdb par rapport au quatrième trimestre de 2022.

Au quatrième trimestre de 2023, le loyer mensuel moyen du portefeuille complet a atteint 1 877 \$ et le taux d'occupation moyen a affiché une légère hausse de 10 pdb pour s'établir à 97,2 %, ce qui a mené à une progression de 6,3 % des produits en regard du quatrième trimestre de 2022. Le REN normalisé du portefeuille complet s'est accru de 10,0 % du fait de la croissance plus élevée des produits par rapport à la croissance de 0,5 % des charges d'exploitation normalisées, ce qui a entraîné une hausse de 210 pdb de la marge du REN normalisé, établie à 62,6 %, par rapport au quatrième trimestre de 2022.

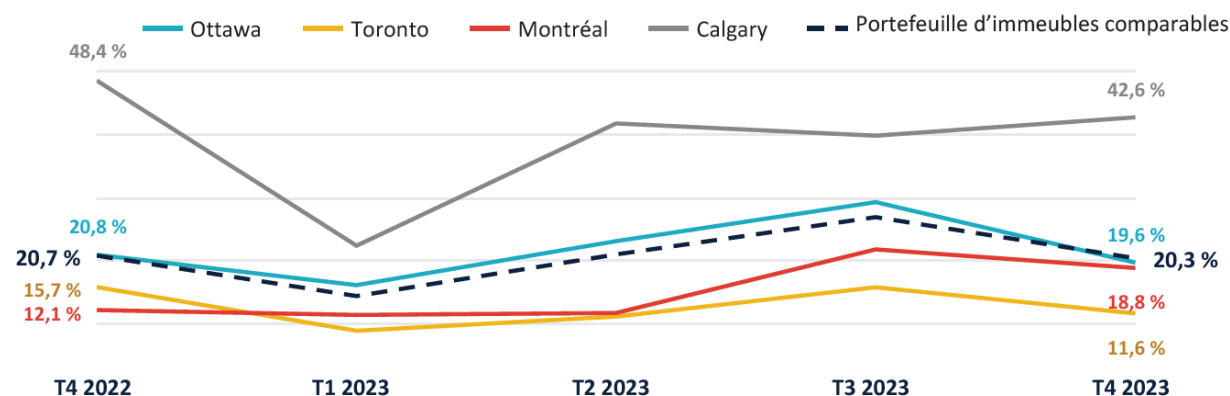
L'exercice 2023 s'est avéré excellent sur le plan de l'exploitation pour la FPI. Les produits du portefeuille d'immeubles comparables ont crû de 8,0 % par rapport à l'exercice 2022. Le loyer mensuel moyen du portefeuille d'immeubles comparables a augmenté de 6,8 % et le taux d'occupation moyen a progressé de 160 pdb pour s'établir à 97,2 %. Les charges d'exploitation normalisées du portefeuille d'immeubles comparables ont affiché une hausse modérée de 4,5 %. La croissance des produits a excédé celles des charges d'exploitation normalisées, ce qui s'est traduit par une croissance du REN normalisé de 10,1 % et un élargissement de 120 pdb de la marge du REN normalisé, fixée à 62,8 %, pour le portefeuille d'immeubles comparables.

Pour l'exercice 2023, la croissance des produits du portefeuille complet s'est établie à 9,8 % par rapport à l'exercice 2022. Cette croissance est attribuable à la hausse de 8,4 % du loyer mensuel moyen et à l'augmentation de 150 pdb du taux d'occupation moyen, qui s'est élevé à 97,1 %. La croissance des produits a dépassé celle des charges d'exploitation normalisées, établie à 6,1 %. L'exercice 2023 était également le premier exercice complet de détention de deux immeubles acquis au deuxième trimestre de 2022, ce qui a contribué à la croissance des produits et des charges. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par la cession de trois immeubles situés à Edmonton au cours de l'exercice 2023. Dans l'ensemble, le REN normalisé du portefeuille complet a augmenté de 12,2 % et la marge du REN normalisé du portefeuille complet s'est accrue de 130 pb, pour s'établir à 62,4 %.

Croissance des produits soutenue par un taux d'occupation stable

Le taux de rotation annuel du portefeuille d'immeubles comparables s'est établi à 20,3 % au quatrième trimestre de 2023, ce qui est conforme aux normes saisonnières, contrairement au premier semestre de 2023, qui affichait un taux de rotation légèrement en deçà des normes historiques. Ce résultat s'explique par le taux de rotation annuel de 42,6 % enregistré à Calgary, où la disponibilité de logements abordables et les départs de locataires causés par la fin des promotions accordées dans le passé ont permis aux locataires d'envisager d'autres options en matière de logement, ce qui a donné lieu à une légère baisse du taux d'occupation à la clôture de la période pendant une saison au ralenti sur le plan des activités de location. Le taux de rotation annuel pour Ottawa, établi à 19,6 %, est resté relativement stable d'un exercice à l'autre. Le taux de rotation annuel à Toronto a inscrit une baisse pour se chiffrer à 11,6 %, les locataires ayant décidé de demeurer en place, en raison de la hausse des loyers du marché. À Montréal, le taux de rotation s'est fixé à 18,8 %, ce qui est supérieur aux normes saisonnières, mais le taux de rotation pour l'exercice complet a été en grande partie conforme aux normes historiques puisque les taux de location dans ce marché continuent d'être parmi les plus abordables des grands centres urbains du pays.

Le taux d'occupation est resté constant, les emménagements suivant la tendance des déménagements, ce qui a permis à la FPI de réaliser des gains sur bail et d'inscrire un taux d'occupation à la clôture de la période de 97,3 % pour le portefeuille d'immeubles comparables.

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

Portefeuille d'immeubles comparables	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Taux d'occupation à la clôture de la période²					
Toronto	98,2 %	98,9 %	98,7 %	98,2 %	97,7 %
Ottawa	98,5 %	98,2 %	97,5 %	98,3 %	98,2 %
Alberta	98,1 %	99,5 %	99,3 %	99,8 %	95,4 %
Montréal	94,5 %	94,4 %	95,0 %	95,7 %	95,6 %
	97,5 %	97,6 %	97,3 %	97,9 %	97,3 %

Croissance des FPAE soutenue par une stratégie disciplinée de répartition du capital

L'accent mis par la FPI sur la mise en place de stratégies de répartition du capital relative a soutenu la croissance des FPAE normalisés par part et des FPAEA normalisés par part au quatrième trimestre de 2023 de 21,2 % et de 25,9 %, par rapport au quatrième trimestre de 2022. En plus de la performance opérationnelle robuste, la direction a été en mesure de limiter la croissance des frais d'intérêts à 3,4 % et de diminuer de 3,7 % les charges générales et administratives.

Pour l'exercice 2023, la croissance des FPAE normalisés par part et des FPAEA normalisés par part s'est établie respectivement à 4,9 % et à 6,0 % par rapport à l'exercice 2022, en raison des solides résultats d'exploitation. La croissance du REN a été contrebalancée par une hausse de 29,3 % des frais d'intérêts attribuable à la majoration des taux d'intérêt et à une exposition prolongée à des taux variables élevés au cours du premier semestre de 2023.

Croissance du REN, des FPAE par part et des FPAEA par part normalisés¹

La croissance du REN normalisé du portefeuille d'immeubles comparables s'est établie à 9,0 % en regard du quatrième trimestre de 2022 et la marge du REN normalisé a augmenté de 150 pnb, pour s'établir à 63,0 %. Au quatrième trimestre de 2023, la FPI a révisé ses estimations aux fins de la comptabilité d'engagement relatives aux coûts de réparation et d'entretien, ce qui a donné lieu à une réduction non récurrente des charges d'exploitation liées aux immeubles de 696 \$ pour le portefeuille d'immeubles comparables et de 796 \$ pour le portefeuille complet.

Au quatrième trimestre de 2022, la FPI a reçu des recouvrements d'assurance non récurrents de 304 \$ par suite d'une tempête survenue à Ottawa. Compte tenu des ajustements au titre de ces éléments pour les deux périodes, les FPAE normalisés par part et les FPAEA normalisés par part ont crû respectivement de 21,1 % et de 25,9 % pour le quatrième trimestre de 2023 par rapport au quatrième trimestre de 2022.

Les autres éléments non récurrents qui ne sont pas indicatifs des résultats d'exploitation normaux de la FPI en cumul annuel pour 2023 et 2022 sont présentés de façon détaillée à la rubrique IV « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels » – « Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS ». Se reporter à la rubrique II, « Faits saillants financiers et rendement – Survol de la performance financière » pour obtenir une analyse détaillée des résultats non normalisés.

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 ».

Exécution de la stratégie de réinvestissement du capital

L'exécution de la stratégie de réinvestissement du capital a permis d'achever la sortie d'un marché non stratégique à Edmonton et, après la clôture de l'exercice, de réduire l'exposition géographique de la FPI à Ottawa, la faisant passer d'environ 39 % à 37 % suivant la juste valeur établie selon les IFRS du portefeuille complet au 31 décembre 2023. La vente des immeubles situés à Ottawa a eu un effet relatif immédiat sur les FPAE et les FPAEA sur une base annualisée. Ces ventes ont entraîné également une réduction de l'âge moyen du portefeuille de la FPI, et elles réduiront les besoins futurs en capital tout en renforçant le bilan de la FPI, ce qui lui procurera une plus grande souplesse en ce qui a trait à ses stratégies de refinancement, d'exploitation et de placement.

Sortie du marché d'Edmonton

Le 7 décembre 2023, la FPI a conclu la vente de deux actifs non stratégiques situés à Edmonton, en Alberta, pour un prix de vente global de 32 250 \$, ce qui était conforme à leur juste valeur établie selon les IFRS. Dans le cadre de la transaction, la direction a transféré un montant de 24 668 \$ au titre des emprunts hypothécaires regroupés garantis par les immeubles à l'acheteur et a dégagé un produit net de 7 016 \$ après les coûts de transaction.

Cette transaction, conjuguée à la vente de Hi-Level Place le 7 mars 2023 pour un prix de vente de 9 920 \$ et un produit net en trésorerie de 2 885 \$, a conclu la sortie de la FPI du marché d'Edmonton.

Vente d'actifs non stratégiques situés à Ottawa

Après la clôture de l'exercice, le 15 février 2024, la FPI a vendu deux immeubles comprenant 311 appartements dans la région d'Ottawa à la Société de logement communautaire d'Ottawa (« LCO »). Les immeubles, Tanglewood et une sélection d'appartements de Parkwood Hills (« Chesterton/Bowhill »), ont été vendus pour un prix de vente total de 86 000 \$, ce qui est conforme à leur juste valeur selon les IFRS. La vente a donné lieu à un produit de 67 956 \$, déduction faite des emprunts hypothécaires et des coûts de transaction, qui a servi à rembourser une tranche de la facilité de crédit de la FPI et a eu un effet immédiat relatif sur les FPAE et les FPAEA sur une base annualisée. La transaction entre LCO et la FPI marque une étape importante dans l'accroissement et la protection de l'offre de logements abordables à Ottawa.

La FPI demeurera à l'écoute de toute autre initiative éventuelle de réinvestissement du capital, comme il est décrit à la rubrique I, « Aperçu – Perspectives – Programme de réinvestissement du capital ».

Amélioration du bilan et répartition du capital rigoureuse

Tout au long de l'exercice 2023 et au premier trimestre de 2024 (« T1 2024 »), la direction a mis l'accent sur une répartition rigoureuse du capital, dans le but de renforcer le bilan en limitant l'exposition à des emprunts à taux variables élevés et en vendant des actifs non stratégiques afin de profiter d'une plus grande souplesse en matière de stratégies de refinancement, d'exploitation et de placement. La direction a mis en œuvre cette stratégie de plusieurs façons :

- elle a réduit l'endettement par la vente de cinq immeubles pour un prix de vente global de 128 170 \$, un prix conforme aux justes valeurs établies selon les IFRS, ce qui a permis de dégager un produit net de 77 857 \$, lequel a été utilisé pour rembourser la facilité de crédit;
- elle a refinancé un total de huit emprunts hypothécaires arrivant à échéance et dont le solde impayé s'élevait à 290 760 \$, et a obtenu un nouveau financement assuré par la SCHL de 402 623 \$, ce qui a donné lieu à un produit net de 97 900 \$, lequel a été utilisé pour rembourser les emprunts à taux variables;
- elle a renoncé à l'option d'achat visant le projet d'aménagement de Fifth + Bank au deuxième trimestre de 2023. En janvier 2024, la FPI a reçu de MPI le remboursement du prêt convertible de 30 000 \$ associé à l'immeuble, qui a été utilisé pour rembourser la facilité de crédit;
- elle a renoncé au droit d'achat de la FPI à l'égard de quatre projets d'aménagement d'immeubles construits spécialement aux fins de location et d'une occasion multirésidentielle existante présentée par MPI au cours de l'exercice 2023 et du premier trimestre de 2024 qui auraient été des actifs attrayants pour la FPI, ce qui a permis de préserver le capital;
- en collaboration avec un partenaire de la FPI, elle a reporté le début de la construction du projet de densification de High Park Village au troisième trimestre de 2023, ce qui a permis de préserver un montant d'environ 75 000 \$ en besoins futurs en capitaux propres liés à la portion du projet revenant à la FPI.

La direction continue d'étudier la possibilité de refinancer à la hausse trois immeubles qui pourraient générer un produit supplémentaire de l'ordre de 55 000 \$ à 65 000 \$. La direction tiendra compte de l'incidence que chaque refinancement potentiel pourrait avoir sur les FPAE par part, en fonction des taux d'intérêt existants des emprunts hypothécaires arrivant à échéance par rapport aux taux d'intérêt des refinancements potentiels, au solde impayé pro forma et au calendrier de remboursement des dettes de la FPI.

Hausse de la distribution

Le 7 novembre 2023, le conseil des fiduciaires a approuvé une augmentation de 3,1 % du montant de la distribution annuelle de la FPI, qui est passée de 0,4900 \$ par part à 0,5050 \$ par part. La distribution mensuelle est de 0,04208 \$ par part, en hausse par rapport à 0,04083 \$ par part. Le montant de la hausse de la distribution est identique à la hausse de 0,015 \$ de novembre 2022, ce qui témoigne de la confiance de la direction envers ses perspectives pour 2024 et s'inscrit dans une optique visant à maintenir un équilibre en matière de gestion prudente du capital en conservant un ratio de distribution des FPAEA prudent.

Valeur liquidative par part touchée par l'expansion des taux de capitalisation

La valeur liquidative par part au 31 décembre 2023 a été ramenée à 22,76 \$ contre 23,01 \$ au 30 septembre 2023, en raison surtout d'une perte liée à la juste valeur d'immeubles de placement de 21 208 \$ au quatrième trimestre de 2023. La perte liée à la juste valeur a découlé de la hausse des taux de capitalisation dans des régions spécifiques du portefeuille résidentiel et de l'augmentation de la réserve au titre des dépenses d'investissement, atténuée par la croissance du REN prévisionnel pour le portefeuille complet.

Mise en œuvre d'une stratégie de croissance interne

La FPI a continué de générer de la croissance interne en réalisant le potentiel de gain sur bail du portefeuille et en ayant recours à des programmes de repositionnement des appartements. Pour le quatrième trimestre de 2023, la FPI a été en mesure de réaliser des gains de 16,1 % sur les 335 nouveaux contrats de location qu'elle a signés au cours de la période. Ces gains représentent une croissance annualisée des produits d'environ 1 096 \$. De plus, les conditions favorables de marché ont accru le potentiel de gain sur bail du portefeuille, qui s'établissait à 17,1 % au 31 décembre 2023, en légère baisse par rapport à 17,7 % au 30 septembre 2023, mais en hausse par rapport à 13,6 % au 31 décembre 2022. Les tendances en matière de taux de rotation dans certaines régions 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 ralentisse par rapport aux normes saisonnières en 2024, l'écart entre les loyers imputés et les loyers du marché demeurant élevé. La FPI a mené à bien le repositionnement de 18 appartements au quatrième trimestre de 2023, par rapport à 41 appartements au quatrième trimestre de 2022, ce qui représente un rendement annuel moyen sans effet de levier de 11,8 %. Le taux de rotation étant à la baisse et le taux d'occupation étant élevé, la direction s'attend à repositionner de 50 à 90 appartements en 2024, ce qui est moindre que les 116 appartements et les 259 appartements repositionnés en 2023 et en 2022 respectivement.

Croissance interne – gain sur bail¹

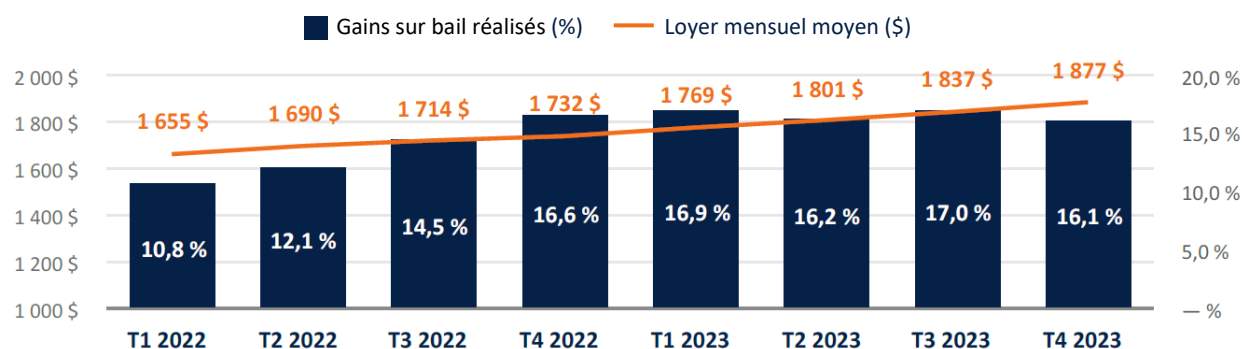
La FPI a enregistré une croissance interne au cours du quatrième trimestre de 2023 grâce aux activités de location et aux stratégies de gestion des produits efficaces, ainsi qu'au dynamisme du marché de la location. À mesure que de nouveaux locataires viennent occuper les lieux, la FPI peut majorer les anciens loyers pour refléter les tarifs en vigueur sur le marché. Au cours de la période considérée, les nouveaux contrats de location ont généré une croissance des produits annualisés d'environ 1 096 \$. 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 2023 :

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	75	2 824 \$	3 206 \$	13,5 %	210 \$
Ottawa	129	1 744	2 077	19,1 %	564
Alberta	63	1 563	1 801	15,2 %	136
Montréal	68	1 880	2 120	12,8 %	186
Total/moyenne	335	1 880 \$	2 182 \$	16,1 %	1 096 \$

La FPI a réalisé des gains sur bail sur tous ses marchés au cours du quatrième trimestre de 2023, réalisant un gain sur bail moyen de 16,1 % sur les 335 nouveaux contrats de location qu'elle a signés. Le marché canadien de la location a poursuivi sa solide performance, stimulée par une forte croissance démographique, l'absence de solutions de rechange abordables et l'acceptation générale croissante de la location par rapport à la propriété d'un logement.

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 du portefeuille complet, établi à 1 877 \$ pour le quatrième trimestre de 2023, a atteint un sommet depuis la création de la FPI et affiche une hausse de 8,4 % par rapport au quatrième trimestre de 2022. Le loyer mensuel moyen du portefeuille d'immeubles comparables a également continué d'augmenter, pour s'établir à 1 859 \$ au quatrième trimestre de 2023, ce qui représente une hausse de 6,8 % par rapport au quatrième trimestre 2022.

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

² Les nouveaux contrats de location signés comprennent 100 % des nouveaux baux provenant de copropriétés et ne tiennent pas compte des nouveaux baux pour des appartements meublés.

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

Pour l'exercice 2023, la FPI a réalisé un gain sur bail moyen de 16,6 % sur les 1 683 nouveaux contrats de location qu'elle a signés et elle a réalisé des gains sur tous les marchés. 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 2023 :

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	388	2 494 \$	2 924 \$	17,2 %	981 \$
Ottawa	646	1 732	2 033	17,4 %	2 332
Alberta	308	1 545	1 779	15,2 %	865
Montréal	341	1 868	2 153	15,2 %	769
Total/moyenne	1 683	1 819 \$	2 120 \$	16,6 %	4 947 \$

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 2023	343	1 812 \$	2 118 \$	16,9 %	1 023 \$
T2 2023	495	1 778	2 066	16,2 %	1 375
T3 2023	510	1 820	2 130	17,0 %	1 453
T4 2023	335	1 880	2 182	16,1 %	1 096
Total/moyenne	1 683	1 819 \$	2 120 \$	16,6 %	4 947 \$

Au cours de l'exercice 2023, la FPI a affiché une croissance plus de 16 % grâce aux gains sur bail réalisés. La direction est d'avis que la demande découlant de la croissance démographique attribuable à l'accroissement migratoire, en plus des taux d'intérêt élevés, qui ont une incidence sur le coût de la propriété, continueront de stimuler la demande de logements locatifs et l'augmentation des tarifs de location.

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 2023 :

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	2 319	2 183 \$	2 632 \$	20,6 %	7 267 \$
Ottawa	2 945	1 727	2 047	18,5 %	11 296
Calgary	641	1 751	1 951	11,4 %	1 541
Montréal	1 729	1 962	2 209	12,6 %	3 651
Total/moyenne	7 634	1 877 \$	2 197 \$	17,1 %	23 755 \$

À l'heure actuelle, la direction évalue à environ 23 755 \$ sur une base annualisée le potentiel de gain sur bail du portefeuille, comparativement à 24 929 \$ au 30 septembre 2023 et à 18 139 \$ au 31 décembre 2022. À mesure que les loyers du marché devraient poursuivre leur progression dans l'ensemble des régions, les possibilités de gain sur bail intégré s'accroîtront elles aussi. Le pourcentage des gains sur bail potentiels de la FPI demeure solide, à 17,1 % au 31 décembre 2023. Il s'agit d'une légère diminution de 60 pds en regard du 30 septembre 2023. Comme c'est habituellement le cas au cours des mois d'hiver, la croissance des loyers du marché a ralenti, les estimations ayant augmenté de 1,6 % par rapport au 30 septembre 2023, en regard d'une hausse de 3,4 % au 30 septembre 2023 par rapport au 30 juin 2023. La FPI a continué de tirer profit des loyers du marché; réalisant une croissance de 2,2 % du loyer mensuel moyen trimestrielle séquentielle du portefeuille depuis le 30 septembre 2023. Les marchés ayant enregistré un taux de rotation plus élevé ou une croissance limitée des loyers du marché au quatrième trimestre de 2023 ont vu leur potentiel de gain sur bail diminué.

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

² 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 178 appartements meublés, de 139 appartements vacants, de 49 appartements loués en vue d'une occupation future et de 37 appartements non disponibles en raison de travaux de réparation et d'entretien en cours à la suite de déménagements ou en cours de repositionnement.

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 cela, la direction prévoit que la FPI sera en mesure de réaliser une partie importante du potentiel de gain sur bail sur une période de quatre à six ans.

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 2023	Exercice 2023			
Toronto						
Minto Yorkville	100 %	—	2	29	99	71 %
Leslie York Mills	50 %	1	7	191	409	53 %
High Park Village	40 %	3	16	248	407	39 %
Roehampton	100 %	2	8	42	148	72 %
Martin Grove	100 %	1	5	17	32	47 %
Ottawa						
Carlisle	100 %	1	10	65	191	66 %
Castle Hill	100 %	—	5	63	176	64 %
Montréal						
Rockhill	50 %	2	26	729	934	22 %
Le 4300	100 %	2	14	202	261	23 %
Haddon Hall	100 %	—	4	132	191	31 %
Le Hill-Park	100 %	6	19	149	261	43 %
Total		18	116	1 867	3 109	40 %

Le tableau suivant présente un sommaire des coûts et des rendements annualisés moyens dégagés par les activités de repositionnement pour l'exercice 2023.

Trimestre	Appartements rénovés	Coût moyen par appartement	Augmentation annuelle moyenne de loyer par appartement	Rendement annuel moyen sans effet de levier ¹
T1 2023	32	67 789 \$	6 970 \$	10,3 %
T2 2023	33	69 853	6 565	9,4 %
T3 2023	33	73 476	6 441	8,8 %
T4 2023	18	83 559	9 886	11,8 %
Total/moyenne depuis l'ouverture de l'exercice	116	72 551 \$	7 181 \$	9,9 %

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 cinq ans. Les appartements qui se libèrent dans ces immeubles proviennent de locataires dont la moyenne du séjour est d'environ 11 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 repositionnement et prévoit que le nombre d'appartements du programme continuera de diminuer au fil du temps. La direction s'attend à repositionner de 50 à 90 appartements en 2024, en regard de 116 appartements repositionnés en 2023.

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

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

Volet environnemental

- Plusieurs projets d'immobilisations ont été mis en œuvre en 2023 pour réduire la consommation d'énergie et d'eau. Ces projets comprenaient l'isolation des tuyaux, l'amélioration du système d'automatisation des bâtiments, le remplacement des chaudières, le remplacement des systèmes d'éclairage, l'installation de contrôles de l'éclairage, la modernisation et le remplacement des toilettes de 3 litres, et l'installation de pommes de douche munies de vannes d'arrêt thermostatiques et de capteurs pour les toilettes.
- Les projets d'économie visant les services publics mis en place en 2023 réduiront la consommation d'eau de 2,4 % et l'énergie de 1 % par rapport à notre niveau de référence de 2019.
- Des études de faisabilité pour des systèmes photovoltaïques solaires (« PV »), qui convertissent la lumière du soleil en électricité, ont été réalisées pour Frontenac, Kaleidoscope, Laurier et The Quarters. Les résultats n'ont pas justifié la poursuite de projets PV pour ces immeubles à l'heure actuelle.
- Les projets d'aménagement de Richgrove et de Leslie York Mills à Toronto ont permis d'atteindre un taux moyen de réacheminement des déchets de construction de 89,2 % de janvier à octobre 2023, dépassant ainsi l'objectif de 80 % de la FPI.

Volet social

- La mise en œuvre du programme de diversité, d'équité et d'inclusion de la FPI s'est poursuivie avec ce qui suit :
 - l'élargissement des partenariats et des réseaux dans les collectivités locales dans le but de mettre en place un bassin plus diversifié de candidats à recruter;
 - le lancement officiel d'un nouveau programme de mentorat pour tous les membres du personnel afin de les aider à concrétiser leurs aspirations professionnelles actuelles et futures.
- La réalisation de l'ébauche d'un programme de santé et de bien-être pour favoriser la santé et le bien-être des résidents dans le cas de nouveaux aménagements et d'immeubles stabilisés dont l'attribution des coûts est en cours.
- La distribution élargie des bulletins trimestriels des résidents par région à tous les immeubles, ce qui a permis d'atteindre un taux d'ouverture moyen de 62 %.

Résilience de l'entreprise

- L'achèvement d'un exercice de simulation avec les responsables du plan de continuité des activités.
- Le renforcement du programme de cybersécurité en effectuant un examen de la conformité sectorielle du système de paiement par cartes d'un tiers.

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.

Résolutions en matière de présentation et de communication de l'information

La FPI a été évaluée par l'organisme Global Real Estate Sustainability Benchmark (« GRESB ») en 2023, et elle a obtenu la note de 78, la cote GRESB 3-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 ».

Le 31 octobre 2023, la FPI a publié son rapport ESG de 2022, qui peut être consulté à mintoapartmentreit.com/about/environmental-social-and-governance. Le rapport a été préparé conformément à l'option de base des normes de présentation de l'information immobilière de la Global Reporting Initiative et à la norme comptable en matière de durabilité sur l'immobilier (Real Estate Sustainability Accounting Standard) du Sustainability Accounting Standards Board.

Perspectives

Nos perspectives prévoient que les fondamentaux du secteur resteront forts, conformément aux perspectives favorables de la direction à l'égard de la croissance des produits. Les principaux facteurs défavorables sont notamment la croissance démographique attribuable à l'accroissement migratoire et à l'arrivée de nouveaux résidents non permanents, l'insuffisance de l'offre de nouveaux logements et l'écart grandissant entre l'abordabilité de l'achat et de la location d'un logement, ces derniers étant aggravés par un environnement de taux d'intérêt élevés.

Le gouvernement fédéral a établi des cibles ambitieuses en matière d'immigration, notamment l'objectif d'accueillir environ 485 000 nouveaux résidents permanents en 2024 et environ 500 000 nouveaux résidents permanents en 2025 et en 2026. Bien que le gouvernement fédéral ait plafonné le nombre de nouveaux permis d'études délivrés aux étudiants étrangers en 2024, le nombre total demeure élevé, avec l'arrivée de 360 000 nouveaux étudiants, ce qui contribuera à la croissance démographique¹. Au cours des neuf premiers mois de 2023, la population du Canada a augmenté de plus d'un million de personnes, ce qui fait du Canada le pays du G7 ayant la croissance démographique la plus rapide². Les nouveaux arrivants s'installent surtout dans les grandes villes, 92 % d'entre eux s'étant établis dans des régions métropolitaines de recensement en 2021³. Des 434 360 résidents permanents qui sont arrivés au Canada de janvier à novembre 2023, 48 % se sont établis dans des villes où la FPI exerce ses activités⁴. La direction estime que les cibles élevées en matière d'immigration, conjuguées à la croissance du nombre de résidents non permanents favoriseront la demande de logements locatifs.

Le Canada fait face à la pire crise du logement et de l'abordabilité depuis une génération. 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 Canadiens⁵. Bien que tous les paliers de gouvernement aient annoncé vouloir s'attaquer à cet enjeu, si le faible taux actuel de construction de nouveaux logements se maintient, il y aura une pénurie de 3,5 millions d'unités. Les pénuries les plus fortes sont en Ontario et en Colombie-Britannique, l'Ontario à elle seule nécessitant 1,5 million de nouveaux logements d'ici 2031 si elle veut faire face à la croissance démographique⁶. Pour résumer, la croissance de la population est trop rapide par rapport au nombre de nouveaux logements qui sont construits dans les marchés où la FPI exerce ses activités et dans l'ensemble du Canada, et nous croyons que cette tendance se poursuivra en 2024.

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 2,5 % 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 du nombre de ménages qui optent pour l'achat d'un logement, soit 8,4 %⁷. La moyenne des loyers suit de près la hausse des salaires, ces deux éléments progressant à un taux annuel composé d'environ 3 % 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 6,7 % pour la même période⁸. Les pressions en matière d'abordabilité, les forces démographiques et les changements de comportement continuent de dicter la demande de logements en 2024.

¹ « Le Canada stabilisera la croissance et réduira à environ 360 000 le nombre de permis d'études délivrés aux étudiants étrangers pour 2024 », Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada.

² « Estimations de la population du Canada : croissance démographique record en 2022 », Statistique Canada.

³ Les régions métropolitaines de recensement sont définies comme de grands centres urbains comptant 100 000 habitants ou plus. De « Portrait générationnel de la population vieillissante du Canada selon le Recensement de 2021 », Statistique Canada.

⁴ Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada.

⁵ « Pénurie de logements au Canada : Mise à jour sur la quantité de logements nécessaire d'ici 2030 », SCHL, 23 juin 2023.

⁶ Rapport « Ontario's Need for 1.5 million more homes », Institut pour l'intelliProspérité de l'Université d'Ottawa, août 2022.

⁷ « 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.

⁸ « Statistique Canada, Conference Board of Canada », SCHL, Teranet et Urbanation.

Appuyée par ces indicateurs favorables, la direction continuera de maximiser la croissance interne, notamment en tirant parti du potentiel de croissance des loyers intégrés dans le portefeuille urbain de haute qualité de la FPI, en créant de la valeur grâce au programme de repositionnement et en favorisant l'occupation dans tous les marchés. Compte tenu de la vigueur soutenue prévue du marché de la location, la direction est d'avis que le taux de rotation des appartements sera inférieur dans certains marchés, les locataires existants étant plus susceptibles de demeurer en place, puisque les solutions de rechange abordables sont moins nombreuses. La direction s'attend à achever moins de repositionnements dans le cadre du programme qu'au cours des exercices précédents, et prévoit repositionner de 50 à 90 appartements en 2024, comparativement à 116 appartements en 2023 et à 259 appartements en 2022.

Pour 2024, la direction maintient ses efforts afin de faire croître les FPAE par part et les FPAEA par part en gérant les charges d'exploitation, en évaluant les gains d'efficacité opérationnelle permettant d'accroître la valeur et en prenant des décisions prudentes en matière de répartition du capital. La direction continuera de mettre l'accent tout particulièrement sur Montréal et sur le portefeuille d'appartements meublés, là où les gains d'efficacité opérationnelle potentiels sont plus élevés. Enfin, la direction continuera d'employer des stratégies de réduction des frais d'intérêts, tout en surveillant de près l'environnement de taux d'intérêt, et elle continuera de prendre des décisions prudentes en matière de répartition du capital, tout en équilibrant les objectifs de création de valeur et de croissance à long terme.

La direction a suivi sa stratégie de répartition du capital et a solidifié son bilan pour 2023 et pour 2024, en vendant cinq immeubles pour un prix de vente global de 128 170 \$ et un produit net de 77 857 \$, et en refinançant huit emprunts hypothécaires au titre d'immeubles de la FPI, pour un produit net de 97 900 \$. La direction est demeurée disciplinée en matière de répartition du capital. De fait, elle a résilié l'option d'achat de la FPI à l'égard du projet d'aménagement de Fifth + Bank en juin 2023 et, en août 2023, elle a décidé de reporter la construction du projet de densification de High Park Village, qui devait s'amorcer en août 2023. La mise en œuvre de ces stratégies a donné à la direction la latitude nécessaire pour évaluer de près les options d'achat du portefeuille qui seront offertes en 2024 pour Lonsdale Square et The Hyland en Colombie-Britannique. La direction évaluera ces occasions de façon stratégique, en tenant compte, entre autres facteurs, des FPAE par part, de l'effet de levier et de l'environnement de taux d'intérêt, de la liquidité et de la création de valeur. La direction demeure déterminée à financer les occasions de croissance existantes, y compris des projets en cours d'aménagement et des programmes de prêts convertibles, des 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 comprennent les flux de trésorerie liés à l'exploitation, le réinvestissement du capital en cédant certains actifs non essentiels, l'évaluation des occasions de former des partenariats ou des coentreprises, les sources de financement comme le refinancement à la hausse et les montants disponibles au titre de la facilité de crédit. 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.

La FPI fait partie d'une coalition de fournisseurs canadiens de logements locatifs à prix abordable (www.foraffordable.ca), qui a été établie en collaboration avec d'autres grandes fiducies de placement immobilier multifamilial cotées en bourse. Le groupe est déterminé à travailler en collaboration avec tous les ordres de gouvernement et la société civile pour favoriser une meilleure compréhension des dynamiques sous-tendant les enjeux en matière d'abordabilité de logements et partager des solutions de rechange stratégiques pour s'attaquer aux problèmes d'abordabilité auxquels font face tous les Canadiens. En septembre 2023, les gouvernements ont annoncé deux initiatives qui, de l'avis de la direction, aideront à traiter la question de l'offre de logements à long terme. Les gouvernements fédéral et provinciaux ont annoncé l'élimination de l'application de la taxe de vente harmonisée aux immeubles construits expressément pour la location. De plus, le gouvernement fédéral a également annoncé une augmentation de 20 milliards de dollars du financement pour les Obligations hypothécaires du Canada, pour le porter à 60 milliards de dollars, afin de favoriser une plus grande disponibilité du financement à faible coût dans le cas des emprunts hypothécaires assurés par la SCHL.

En somme, la direction est d'avis que les données fondamentales du secteur soutiendront la croissance des produits en 2024 et que les stratégies en place pour contenir les charges d'exploitation contrôlables favoriseront une solide croissance du REN pour ainsi lui permettre de porter ses efforts sur l'accroissement des FPAE par part et des FPAEA par part.

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	Début des travaux de construction	Achèvement prévu	Rendement prévu
Toronto, ON						
Richgrove	100 %	225	122 000 \$	T4 2021	T2 2026	4,25 % - 4,75 %
Leslie York Mills	50 %	192	193 000	T4 2021	T4 2026	4,00 % - 4,50 %
		417	315 000 \$			

Le complexe actuel de Richgrove se compose de deux tours de logements de hauteur moyenne regroupant 258 appartements au total et d'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'accorder une exonération 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 \$ et porte intérêt au taux fixe de 2,39 % pour une durée de 10 ans. La seconde phase des travaux d'étaillage et d'excavation sous le niveau du sol, de même que les travaux d'échafaudage pour la dalle et le deuxième niveau du stationnement sont terminés. La grue à tour a été installée au début d'octobre, et des travaux de fondation sont en cours au-dessus du niveau du sol et pour le premier niveau du stationnement.

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. La première grue à tour a été installée au début d'octobre et les travaux d'étaillage et d'excavation sous le niveau du sol se sont poursuivis.

Les conditions économiques actuelles, notamment l'inflation, les taux d'intérêt élevés et les changements de politique de développement municipal, ont créé une volatilité supplémentaire dans les estimations des coûts de construction. Malgré que les risques soient en grande partie compensés par des conditions favorables du marché de la location, 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 315 000 \$ et le rendement moyen devrait se situer entre 4,00 % et 4,75 %. Les hausses des taux de location devraient compenser toute inflation des coûts afin de préserver les rendements attendus.

¹ Les coûts estimatifs des projets sont présentés selon une participation de 100 %, plutôt que selon la quote-part de la FPI, et représentent les coûts avant la répartition des coûts des garages en tant que commodité partagée avec les actifs existants et la trésorerie provenant du financement public.

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

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 souterrain. 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. Le projet de densification reste une occasion d'investissement intéressante; 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, si 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 partenariats 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 2023, la FPI avait les projets de prêts convertibles aux fins de l'aménagement suivants, qui sont tous en construction ou stabilisés :

Nom du projet	Emplacement	Nombre estimé d'appartements	Participation potentielle	Dépenses estimées du projet ²	Début des travaux de construction	Stabilisation estimée	Plafond du financement ³	Montant avancé au 31 décembre 2023 ³
Fifth + Bank	Ottawa, ON		S.O. – Option d'achat résiliée				30 000 \$	30 000 \$
Lonsdale Square	North Vancouver, C.-B.	113	100 %	92 000	T2 2021	T3 2024	14 000	14 084
The Hyland	Vancouver, C.-B.	108	85 % ⁴	86 000	T1 2022	T4 2024	19 650	17 948
88 Beechwood	Ottawa, ON	227	100 %	137 000	T4 2021	T1 2025	51 400	43 534
University Heights	Victoria, C.-B.	594	45 % ⁴	401 000	T4 2022	T4 2026	51 700	27 041
		1 042		716 000 \$			166 750 \$	132 607 \$

Le 31 janvier 2023, MPI a remboursé un montant de 30 000 \$ au titre des prêts convertibles aux fins d'aménagement avancés 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. Le bâtiment comprendra 113 appartements et des locaux commerciaux d'environ 8 000 pieds carrés. Les travaux de gros œuvre et de finition, l'installation de l'isolant externe, des bandes d'étanchéité et du revêtement sont en cours. La location des locaux commerciaux est en voie d'achèvement et l'immeuble devrait être stabilisé d'ici le troisième trimestre de 2024. Le 8 août 2023, la FPI a convenu de proroger au 30 novembre 2024 et au 31 décembre 2024, respectivement, la date limite d'exercice de l'option CDL et l'échéance du prêt convertible aux fins de l'aménagement associés à Lonsdale Square.

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 Les coûts estimatifs des projets sont présentés selon une participation de 100 %, plutôt que selon la quote-part de MPI, et représentent les coûts avant la trésorerie provenant du financement public.

³ Le plafond du financement et les montants avancés tiennent compte de montants pour financer les frais d'intérêts.

⁴ Pour les immeubles The Hyland et University Heights, si la FPI exerce son option CDL, elle acquerra une participation indirecte dans ces immeubles.

The Hyland comporte l'aménagement d'un bâtiment à usage mixte de six étages comprenant 108 appartements locatifs et des locaux commerciaux d'environ 11 500 pieds carrés au rez-de-chaussée. Les coulages de la chape de béton sont terminés, les travaux de maçonnerie suivent leur cours et les travaux de gros œuvre intérieurs sont en cours. La location des locaux commerciaux est en cours, et l'immeuble devrait être stabilisé au quatrième trimestre de 2024.

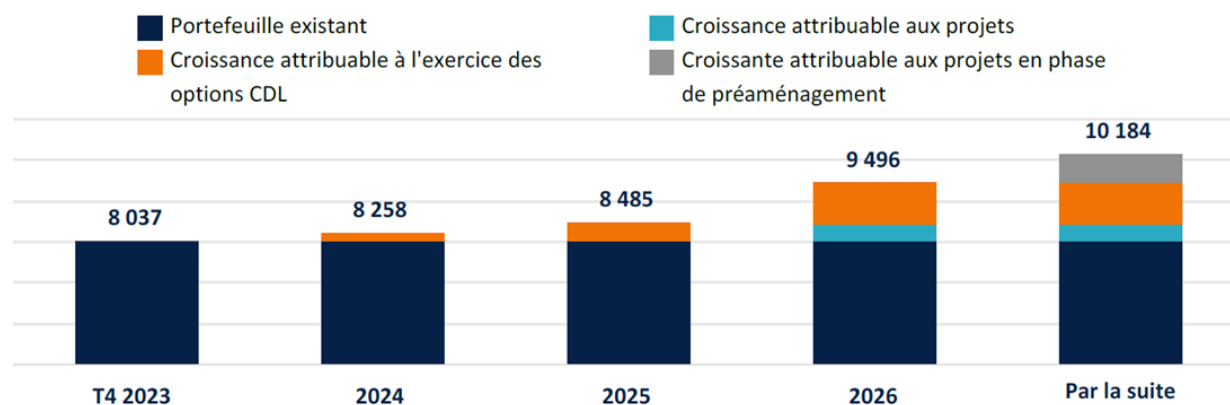
Le projet 88 Beechwood comprend l'aménagement d'un immeuble de neuf étages qui comportera 227 appartements et des locaux commerciaux d'environ 6 000 pieds carrés sur un ensemble de terrains situés à l'intersection de Beechwood Avenue et de Barette Street à Ottawa. L'installation de la couche de protection et de la maçonnerie, de même que les travaux intérieurs de charpente et de finition sont en cours. La grue à tour a été retirée à la mi-décembre 2023. La stabilisation est prévue pour le premier trimestre de 2025.

Le projet University Heights comprend l'aménagement de cinq immeubles comportant 594 appartements locatifs et de locaux commerciaux d'environ 116 000 pieds carrés sur un terrain de 11,5 acres à Victoria. Par ailleurs, le magasin Home Depot qui se trouve sur le site continuera à être exploité pendant toute la durée du projet. La construction se fera par étapes; des progrès ont été réalisés en ce qui a trait à la construction du premier bâtiment; à cet égard, des travaux de gros œuvre et l'installation de la membrane pare-air et des fenêtres sont en cours. Au deuxième bâtiment, les travaux sur les dalles au niveau du sol et l'installation des échafaudages sont en cours. La prélocation des locaux commerciaux est en cours. 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 les immeubles de Lonsdale Square et du 88 Beechwood, la participation indirecte de 85 % de MPI dans The Hyland et la participation indirecte de 45 % de MPI dans University Heights, chacune à 95 % de leur juste valeur marchande à ce moment-là, déterminée par des évaluateurs tiers indépendants et qualifiés. Si toutes les options CDL sont exercées, ces projets permettront d'ajouter environ 1 042 appartements au portefeuille de la FPI. L'exercice de chacune des options CDL devra être approuvé par des membres indépendants du conseil des fiduciaires.

Collectivement, les deux projets d'aménagement, le projet en phase de préaménagement et les quatre options CDL de la FPI, si elle les exerce, feraient augmenter le nombre d'appartements du portefeuille d'environ 27 %, comme le montre le graphique qui suit :

Croissance du nombre d'appartements dans le portefeuille de la FPI



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 7 mars 2023, la FPI a vendu un immeuble non stratégique situé à Edmonton, en Alberta, pour un prix de vente de 9 920 \$ et un produit net en trésorerie de 2 885 \$. Le 7 décembre 2023, la FPI a vendu ses deux derniers immeubles à Edmonton pour un prix de vente global de 32 250 \$ et un produit net en trésorerie de 7 016 \$, et le 15 février 2024, la FPI a vendu deux immeubles à Ottawa pour un prix de vente global de 86 000 \$ et un produit net en trésorerie de 67 956 \$, tel qu'il est décrit à la rubrique I, « Aperçu – Faits saillants financiers et opérationnels – Exécution de la stratégie de réinvestissement du capital ».

Rubrique II – Faits saillants financiers et rendement

Indicateurs clés de performance

Les résultats d'exploitation de la FPI sont touchés par les variations saisonnières et d'autres facteurs, dont les taux d'intérêt et l'inflation élevés. 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		
	2023	2022	Écart	2023	2022	Écart
Données sur l'exploitation						
Nombre d'immeubles	29	32	(3)	29	32	(3)
Nombre total d'appartements ¹	8 037	8 291	(254)	8 037	8 291	(254)
Loyer mensuel moyen ²	1 877 \$	1 732 \$	8,4 %	1 877 \$	1 732 \$	8,4 %
Taux d'occupation à la clôture de la période ²	97,3 %	97,6 %	(30) pdb	97,3 %	97,6 %	(30) pdb
Taux d'occupation, moyenne de la période ²	97,2 %	97,1 %	10 pdb	97,1 %	95,6 %	150 pdb
Loyer mensuel moyen ² – Portefeuille d'immeubles comparables	1 859 \$	1 740 \$	6,8 %	1 859 \$	1 740 \$	6,8 %
Taux d'occupation à la clôture de la période ² – Portefeuille d'immeubles comparables	97,3 %	97,5 %	(20) pdb	97,3 %	97,5 %	(20) pdb
Taux d'occupation – moyenne de la période ² – Portefeuille d'immeubles comparables	97,3 %	97,2 %	10 pdb	97,2 %	95,6 %	160 pdb
Données financières						
Produits	40 286 \$	37 916 \$	6,3 %	157 925 \$	143 790 \$	9,8 %
REN ²	26 032 \$	22 947 \$	13,4 %	99 168 \$	87 796 \$	13,0 %
Marge du REN ²	64,6 %	60,5 %	410 pdb	62,8 %	61,1 %	170 pdb
Frais d'intérêts ²	10 409 \$	10 062 \$	(3,4) %	42 207 \$	32 648 \$	(29,3) %
(Perte nette) bénéfice net et résultat global	(77 238) \$	(32 432) \$	(138,2) %	(116 659) \$	225 400 \$	
Produits – Portefeuille d'immeubles comparables	36 899 \$	34 711 \$	6,3 %	144 285 \$	133 629 \$	8,0 %
REN ² – Portefeuille d'immeubles comparables	23 948 \$	21 330 \$	12,3 %	91 170 \$	82 256 \$	10,8 %
Marge du REN ² – Portefeuille d'immeubles comparables	64,9 %	61,5 %	340 pdb	63,2 %	61,6 %	160 pdb
FPAE ²	16 012 \$	12 864 \$	24,5 %	55 258 \$	54 177 \$	2,0 %
FPAE par part ²	0,2439 \$	0,1960 \$	24,4 %	0,8417 \$	0,8353 \$	0,8 %
FPAEA ²	14 472 \$	11 160 \$	29,7 %	48 634 \$	47 443 \$	2,5 %
FPAEA par part ²	0,2204 \$	0,1700 \$	29,6 %	0,7408 \$	0,7315 \$	1,3 %
Ratio de distribution des FPAEA ²	56,7 %	71,3 %	1 460 pdb	66,5 %	65,4 %	(110) pdb
Distribution par part	0,1250 \$	0,1212 \$	3,1 %	0,4925 \$	0,4775 \$	3,1 %
Rendement des distributions ² d'après le cours de clôture des parts	3,12 %	3,49 %	(37) pdb	3,04 %	3,40 %	(36) pdb
Données normalisées						
REN normalisé ^{2,3}	25 236 \$	22 947 \$	10,0 %	98 502 \$	87 796 \$	12,2 %
Marge du REN normalisé ^{2,3}	62,6 %	60,5 %	210 pdb	62,4 %	61,1 %	130 pdb
REN normalisé – portefeuille d'immeubles comparables ^{2,3}	23 252 \$	21 330 \$	9,0 %	90 604 \$	82 256 \$	10,1 %
Marge du REN normalisé – portefeuille d'immeubles comparables ^{2,3}	63,0 %	61,5 %	150 pdb	62,8 %	61,6 %	120 pdb
FPAE normalisés ^{2,3}	15 216 \$	12 560 \$	21,1 %	56 569 \$	53 279 \$	6,2 %
FPAE normalisés par part ^{2,3}	0,2318 \$	0,1913 \$	21,2 %	0,8617 \$	0,8215 \$	4,9 %
FPAEA normalisés ^{2,3}	13 676 \$	10 856 \$	26,0 %	49 945 \$	46 545 \$	7,3 %
FPAEA normalisés par part ^{2,3}	0,2083 \$	0,1654 \$	25,9 %	0,7608 \$	0,7176 \$	6,0 %
Ratio de distribution des FPAEA normalisés ^{2,3}	60,0 %	73,3 %	1 330 pdb	64,7 %	66,7 %	200 pdb

¹ Au 31 décembre 2023, comprenait 2 664 appartements détenus en copropriété avec des partenaires institutionnels (2 664 appartements au 31 décembre 2022).

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 ».

Aux	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Écart
Endettement			
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute ¹	42,8 %	40,6 %	(220) pdb
Ratio de couverture du service de la dette ¹	1,55 x	1,66 x	(0,11) x
Ratio de la dette sur le BAIIA ajusté ¹	11,79 x	12,43 x	0,64 x
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts à terme ¹	5,84	4,27	1,57 an
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré des emprunts à terme ¹	3,39 %	3,04 %	(35) pdb
Taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts à taux variable ¹	7,25 %	6,87 %	(38) pdb
Évaluation			
Valeur liquidative ¹	1 494 097 \$	1 575 395 \$	(5,2) %
Valeur liquidative par part ¹	22,76 \$	24,00 \$	(5,2) %

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 2023 et 2022 :

Portefeuille d'immeubles comparables

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2023	2022	Écart (%)	2023	2022	Écart (%)
Produits tirés des immeubles de placement	36 899 \$	34 711 \$	6,3 %	144 285 \$	133 629 \$	8,0 %
Coûts d'exploitation des immeubles	6 038	6 607	8,6 %	26 803	25 869	(3,6) %
Impôts fonciers	3 842	3 520	(9,1) %	14 806	14 081	(5,1) %
Services publics	3 071	3 254	5,6 %	11 506	11 423	(0,7) %
Charges d'exploitation	12 951	13 381	3,2 %	53 115	51 373	(3,4) %
REN ^{1, 2}	23 948 \$	21 330 \$	12,3 %	91 170 \$	82 256 \$	10,8 %
Marge du REN ^{1, 2}	64,9 %	61,5 %	340 pdb	63,2 %	61,6 %	160 pdb

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

² Se reporter à la rubrique I « Aperçu – Faits saillants financiers et opérationnels – Croissance du REN, des FPAE par part et des FPAEA par part normalisés ».

Portefeuille complet

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2023	2022	Écart (%)	2023	2022	Écart (%)
Produits tirés des immeubles de placement	40 286 \$	37 916 \$	6,3 %	157 925 \$	143 790 \$	9,8 %
Coûts d'exploitation des immeubles ²	6 636	7 414	10,5 %	29 568	28 387	(4,2) %
Impôts fonciers	4 172	3 872	(7,7) %	16 187	15 116	(7,1) %
Services publics	3 446	3 683	6,4 %	13 002	12 491	(4,1) %
Charges d'exploitation	14 254	14 969	4,8 %	58 757	55 994	(4,9) %
REN ^{1, 2}	26 032	22 947	13,4 %	99 168	87 796	13,0 %
Marge du REN ^{1, 2}	64,6 %	60,5 %	410 pdb	62,8 %	61,1 %	170 pdb
Charges générales et administratives	2 460	2 554	3,7 %	10 446	9 303	(12,3) %
Charges financières liées aux activités d'exploitation	13 628	13 184	(3,4) %	56 669	44 590	(27,1) %
Produits financiers	(2 065)	(1 492)	38,4 %	(7 381)	(4 818)	53,2 %
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :						
des immeubles de placement	21 208	12 209	(73,7) %	101 627	18 828	(439,8) %
des parts de SEC de catégorie B	65 675	29 617	(121,7) %	54 858	(197 531)	
du swap de taux d'intérêt	1 070	(6)		751	(2 391)	
de la rémunération fondée sur des parts	1 024	354	(189,3) %	596	(2 246)	
Perte sur disposition	1 054	—		1 402	—	
Honoraires et autres produits	(784)	(1 041)	(24,7) %	(3 141)	(3 339)	(5,9) %
(Perte nette) bénéfice net et résultat global	(77 238) \$	(32 432) \$	138,2 %	(116 659) \$	225 400 \$	

Résultat d'exploitation net

Le REN du portefeuille d'immeubles comparables a augmenté de 12,3 % pour le quatrième trimestre de 2023 en regard du quatrième trimestre de 2022, sous l'effet de la croissance de 7,3 % des produits tirés des appartements non meublés et d'une diminution des charges d'exploitation de 3,2 % attribuable à la baisse des coûts de réparation et d'entretien (par suite de la révision des estimations au titre des charges à payer relatives aux coûts de réparation et d'entretien²) et des prix du gaz naturel moindres. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par une hausse de 9,1 % des impôts fonciers et une augmentation des salaires.

Au quatrième trimestre de 2023, la révision des estimations au titre des charges à payer relatives aux coûts de réparation et d'entretien a donné lieu à une réduction ponctuelle de 696 \$ des coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille d'immeubles comparables. Les coûts d'exploitation normalisés des immeubles du portefeuille d'immeubles comparables se sont établis à 6 734 \$ au quatrième trimestre de 2023, ce qui représente une hausse de 1,9 % par rapport au quatrième trimestre de 2022. Les charges d'exploitation normalisées du portefeuille d'immeubles comparables se sont établies à 13 647 \$ au quatrième trimestre de 2023, soit une hausse modérée de 2,0 % par rapport au quatrième trimestre de 2022. Au quatrième trimestre de 2023, le REN normalisé du portefeuille d'immeubles comparables s'est établi à 23 252 \$, ce qui représente une hausse de 9,0 % par rapport au quatrième trimestre de 2022, et la marge du REN normalisé s'est fixée à 63,0 %, comparativement à 61,5 % au quatrième trimestre de 2022.

Pour l'exercice 2023, le REN du portefeuille d'immeubles comparables a augmenté de 10,8 % par rapport à l'exercice 2022. Cette augmentation s'explique par la croissance de 9,2 % des produits tirés des appartements non meublés, atténuée en partie par un accroissement de 3,4 % des charges d'exploitation en raison surtout des salaires et des impôts fonciers. 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 obtenir des précisions sur les autres éléments de normalisation ayant

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

² Se reporter à la rubrique I, « Aperçu - Faits saillants financiers et opérationnels - Croissance du REN, des FPAE par part et des FPAEA par part normalisés ».

une incidence sur les charges d'exploitation, le REN et la marge du REN normalisés du portefeuille d'immeubles comparables de l'exercice 2023.

La variation du REN du portefeuille d'immeubles comparables et du portefeuille complet s'explique par les acquisitions de Niagara West et The International au deuxième trimestre 2022, de la disposition de Hi-Level Place au premier trimestre de 2023, et des dispositions des immeubles The Lancaster House et York House au quatrième trimestre de 2023. Ces cinq immeubles sont exclus des résultats du portefeuille d'immeubles comparables de toutes les périodes présentées dans le présent rapport de gestion.

Au quatrième trimestre de 2023, la révision des estimations au titre des charges à payer relatives aux coûts de réparation et d'entretien a donné lieu à une réduction ponctuelle de 796 \$ des coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille complet. Les coûts d'exploitation normalisés et les charges d'exploitation normalisées des immeubles du portefeuille complet se sont établis à 7 432 \$ et à 15 050 \$, ce qui représente des hausses modérées de 0,2 % et de 0,5 %, respectivement, par rapport au quatrième trimestre de 2022. Le REN normalisé du portefeuille complet s'est établi à 25 236 \$ au quatrième trimestre de 2023, ce qui représente une hausse de 10,0 % par rapport au quatrième trimestre de 2022, et la marge du REN normalisé s'est fixée à 62,6 %, comparativement à 60,5 % au quatrième trimestre de 2022. 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 obtenir des précisions sur les autres éléments de normalisation ayant une incidence sur les charges d'exploitation, le REN et la marge du REN normalisés du portefeuille complet de l'exercice 2023.

Au quatrième trimestre de 2023 et pour l'exercice 2023, le REN du portefeuille complet s'est accru respectivement de 13,4 % et de 13,0 % en regard de celui des périodes correspondantes de 2022, et la marge du REN a augmenté de 410 pdb et de 170 pdb, respectivement, pour les mêmes périodes.

Produits tirés des immeubles de placement

Portefeuille d'immeubles comparables

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2023	2022	Écart (%)	2023	2022	Écart (%)
Produits locatifs						
Appartements non meublés	31 921 \$	29 745 \$	7,3 %	124 665 \$	114 181 \$	9,2 %
Appartements meublés	2 040	2 075	(1,7) %	8 567	8 595	(0,3) %
Baux commerciaux	462	521	(11,3) %	1 428	1 693	(15,7) %
Produits tirés des terrains de stationnement	1 284	1 182	8,6 %	5 039	4 867	3,5 %
Autres produits tirés des immeubles	1 192	1 188	0,3 %	4 586	4 293	6,8 %
	36 899 \$	34 711 \$	6,3 %	144 285 \$	133 629 \$	8,0 %

Portefeuille complet

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2023	2022	Écart (%)	2023	2022	Écart (%)
Produits locatifs						
Appartements non meublés	34 844 \$	32 467 \$	7,3 %	136 401 \$	123 043 \$	10,9 %
Appartements meublés	2 040	2 075	(1,7) %	8 567	8 595	(0,3) %
Baux commerciaux	626	705	(11,2) %	2 090	2 182	(4,2) %
Produits tirés des terrains de stationnement	1 467	1 367	7,3 %	5 815	5 374	8,2 %
Autres produits tirés des immeubles	1 309	1 302	0,5 %	5 052	4 596	9,9 %
	40 286 \$	37 916 \$	6,3 %	157 925 \$	143 790 \$	9,8 %

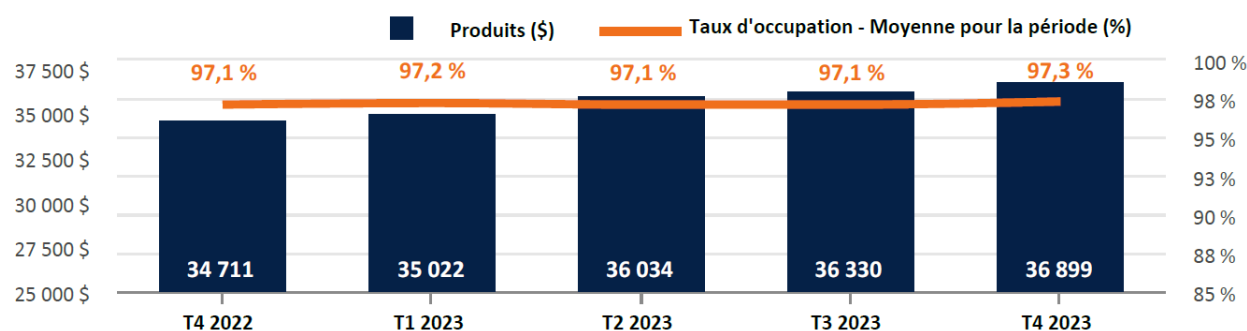
Les produits tirés des immeubles de placement sont composés des produits locatifs tirés des contrats de location résidentiels portant sur des appartements non meublés et meublés, des contrats de location commerciaux, des terrains de stationnement ainsi que d'autres produits. Les autres produits tirés 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, des coûts d'exploitation et des impôts fonciers.

Produits locatifs tirés des appartements non meublés

Pour le quatrième trimestre de 2023, les produits locatifs tirés des appartements non meublés du portefeuille d'immeubles comparables ont augmenté de 7,3 % par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2022, en raison essentiellement de la croissance de 6,8 % du loyer mensuel moyen, qui s'est élevé à 1 859 \$ au 31 décembre 2023 par rapport au quatrième trimestre de 2022, et de la légère hausse de 10 pdb du taux d'occupation moyen du portefeuille d'immeubles comparables, qui s'est établi à 97,3 %.

Pour l'exercice 2023, les produits locatifs tirés des appartements non meublés du portefeuille d'immeubles comparables ont augmenté de 9,2 % par rapport à ceux de l'exercice 2022, en raison essentiellement de la hausse de 6,8 % du loyer mensuel moyen du portefeuille d'immeubles comparables, qui s'est fixé à 1 859 \$ au 31 décembre 2023, et de l'amélioration de 160 pdb du taux d'occupation du portefeuille d'immeubles comparables, qui s'est établi à 97,2 %.

Produits et taux d'occupation du portefeuille d'immeubles comparables - Moyenne pour la période¹



Portefeuille d'immeubles comparables	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2023	2022	Variation	2023	2022	Variation
Taux d'occupation – moyenne pour la période¹						
Toronto	97,8 %	98,2 %	(40) pdb	98,0 %	96,8 %	120 pdb
Ottawa	97,9 %	98,2 %	(30) pdb	97,8 %	96,4 %	140 pdb
Alberta	97,7 %	96,9 %	80 pdb	98,1 %	95,7 %	240 pdb
Montréal	95,4 %	93,9 %	150 pdb	94,7 %	92,7 %	200 pdb
	97,3 %	97,2 %	10 pdb	97,2 %	95,6 %	160 pdb

Pour le quatrième trimestre de 2023, les produits tirés des appartements non meublés du portefeuille complet ont progressé de 7,3 % par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2022. Cette progression est attribuable à la hausse de 8,4 % du loyer mensuel moyen, qui s'est élevé à 1 877 \$, au 31 décembre 2023 et à la légère augmentation de 10 pdb du taux d'occupation moyen, qui s'est établi à 97,2 %.

Pour l'exercice 2023, les produits tirés des appartements non meublés du portefeuille complet ont progressé de 10,9 % par rapport à ceux de l'exercice 2022. Cette progression s'explique par la hausse de 8,4 % du loyer mensuel moyen, qui s'est élevé à 1 877 \$, au 31 décembre 2023, l'augmentation de 150 pdb du taux d'occupation moyen, qui s'est établi à 97,1 %, les produits tirés des immeubles acquis au deuxième trimestre de 2022 et la diminution de l'amortissement des promotions.

Portefeuille complet	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2023	2022	Variation	2023	2022	Variation
Taux d'occupation – moyenne pour la période¹						
Toronto	97,5 %	98,1 %	(60) pdb	97,8 %	96,7 %	110 pdb
Ottawa	97,9 %	98,2 %	(30) pdb	97,8 %	96,4 %	140 pdb
Alberta	97,3 %	96,9 %	40 pdb	97,4 %	95,5 %	190 pdb
Montréal	95,4 %	93,8 %	160 pdb	94,7 %	92,6 %	210 pdb
	97,2 %	97,1 %	10 pdb	97,1 %	95,6 %	150 pdb

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

Produits locatifs tirés des appartements meublés

Pour le quatrième trimestre de 2023, les produits locatifs tirés des appartements meublés du portefeuille d'immeubles comparables et du portefeuille complet ont inscrit une baisse de 1,7 % par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2022. Le taux d'occupation moyen des appartements meublés a diminué pour s'établir à 66,8 %, par rapport à 77,4 % au quatrième trimestre de 2022, en raison des effets continus de la grève des scénaristes et des acteurs dans l'industrie cinématographique et celle du divertissement. Bien que la grève des écrivains se soit terminée à la fin de septembre 2023 et que la grève des acteurs se soit terminée au début de novembre, la reprise de la demande se poursuit toujours à Toronto. Le taux d'occupation à Ottawa s'est ressenti de la diminution des prolongations de contrats en raison de l'activité gouvernementale qui est restée sous les normes historiques. La baisse du taux d'occupation à Ottawa a été partiellement contrebalancée par une augmentation de 21,9 % du loyer mensuel moyen des appartements meublés, qui est passé à 5 912 \$.

Pour l'exercice 2023, les produits locatifs tirés des appartements meublés du portefeuille d'immeubles comparables et du portefeuille complet sont demeurés inchangés par rapport à ceux de l'exercice 2022. Cette stabilité est attribuable à une hausse de 19,9 % du loyer mensuel moyen des appartements meublés, lequel est passé à 5 630 \$ pour l'exercice 2023, contrebalancée par un taux d'occupation moyen des appartements meublés de 70,2 %, en baisse par rapport à celui de 79,4 % pour l'exercice 2022.

Produits locatifs tirés des baux commerciaux

Pour le quatrième trimestre de 2023, les produits locatifs tirés des baux commerciaux du portefeuille d'immeubles comparables et du portefeuille complet ont diminué de 11,3 % et de 11,2 %, respectivement, par rapport au quatrième trimestre de 2022, ce qui s'explique par la baisse des loyers à Calgary, contrebalancée en partie par des recouvrements au titre de l'entretien des aires communes plus élevés.

Pour l'exercice 2023, les produits tirés des baux commerciaux du portefeuille d'immeubles comparables ont diminué de 15,7 % par rapport à ceux de l'exercice 2022, essentiellement en raison d'une augmentation de l'amortissement des promotions à Ottawa au premier trimestre de 2023 et de la baisse des loyers à Calgary. Pour la même période, les produits tirés des baux commerciaux du portefeuille complet ont reculé de 4,2 % par rapport à l'exercice 2022, en raison des résultats du portefeuille d'immeubles comparables, baisse qui a été partiellement neutralisée par l'acquisition du Niagara West au deuxième trimestre de 2022.

Produits tirés des terrains de stationnement

Pour le quatrième trimestre de 2023, les produits tirés des terrains de stationnement du portefeuille d'immeubles comparables et du portefeuille complet ont augmenté respectivement de 8,6 % et de 7,3 % par rapport au quatrième trimestre de 2022, en raison de l'augmentation des tarifs de stationnement mensuels moyens.

Pour l'exercice 2023, les produits tirés des terrains de stationnement du portefeuille d'immeubles comparables ont progressé de 3,5 % par rapport à l'exercice de 2022, du fait de la progression des tarifs de stationnement mensuels moyens et des taux d'occupation. Pour la même période, les produits tirés des terrains de stationnement du portefeuille complet ont augmenté de 8,2 %, en raison des apports des immeubles acquis au deuxième trimestre de 2022 et des résultats du portefeuille d'immeubles comparables.

Autres produits tirés des immeubles

Pour le quatrième trimestre de 2023, les autres produits tirés des immeubles du portefeuille d'immeubles comparables et du portefeuille complet sont demeurés relativement stables, affichant une croissance respective de 0,3 % et de 0,5 % par rapport au quatrième trimestre de 2022.

Pour l'exercice 2023, les autres produits tirés des immeubles du portefeuille d'immeubles comparables se sont accrus de 6,8 % comparativement à l'exercice 2022 du fait des produits tirés des services de buanderie et des recouvrements au titre des charges liées aux services publics grâce à la hausse des taux d'occupation moyens. Au cours de la même période, les autres produits tirés des immeubles du portefeuille complet se sont accrus de 9,9 %, en raison des tendances observées dans le portefeuille d'immeubles comparables et des résultats des immeubles acquis.

Coûts d'exploitation des immeubles

Portefeuille d'immeubles comparables

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2023	2022	Écart (%)	2023	2022	Écart (%)
Coûts d'exploitation des immeubles	6 038 \$	6 607 \$	8,6 %	26 803 \$	25 869 \$	(3,6) %

Portefeuille complet

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2023	2022	Écart (%)	2023	2022	Écart (%)
Coûts d'exploitation des immeubles	6 636 \$	7 414 \$	10,5 %	29 568 \$	28 387 \$	(4,2) %

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.

Pour le quatrième trimestre de 2023, les coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille d'immeubles comparables et du portefeuille complet ont diminué de 8,6 % et de 10,5 %, respectivement, par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2022, ce qui s'explique surtout par la baisse des coûts de réparation et d'entretien, légèrement contrebalancée par la hausse des salaires. La baisse des coûts de réparation et d'entretien découle de la révision des estimations au titre des charges à payer relatives aux coûts de réparation et d'entretien du fait d'une réduction non récurrente des coûts¹ et d'un début d'hiver doux, ce qui a affecté le calendrier et le coût des travaux, et les besoins en travaux par rapport au quatrième trimestre de 2022. La hausse des salaires découle des augmentations salariales annuelles.

Pour l'exercice 2023, les coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille d'immeubles comparables ont augmenté de 3,6 % par rapport à l'exercice 2022, en raison surtout de l'augmentation des salaires, contrebalancée par la diminution des coûts de réparation et d'entretien. La hausse des salaires découle essentiellement des augmentations salariales annuelles, des indemnités de départ attribuables à la réorganisation de certains postes par la FPI et de l'impartition de certains postes. La diminution des coûts de réparation et d'entretien est principalement attribuable à la réduction non récurrente des coûts par suite de la révision des estimations au titre des charges à payer relatives aux coûts de réparation et d'entretien¹ et au calendrier et au coût des travaux, et aux besoins en travaux comparativement à l'exercice 2022.

Pour l'exercice 2023, les coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille complet ont augmenté de 4,2 % par rapport à ceux de l'exercice 2022, en raison des facteurs expliquant la hausse des coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille d'immeubles comparables et des coûts d'exploitation des immeubles associés aux immeubles acquis.

Au quatrième trimestre de 2023 et pour l'exercice 2023, les coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille d'immeubles comparables correspondent respectivement à 16,4 % et à 18,6 % en pourcentage des produits, contre 19,0 % et 19,4 % en pourcentage des produits, respectivement, pour les périodes correspondantes de 2022. Au quatrième trimestre de 2023 et pour l'exercice 2023, les coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille complet correspondent respectivement à 16,5 % et à 18,7 % en pourcentage des produits, contre 19,6 % et 19,7 % en pourcentage des produits pour les périodes correspondantes de 2022.

¹ Se reporter à la rubrique I, « Aperçu » - Faits saillants financiers et opérationnels - Croissance du REN, des FPAE par part et des FPAEA par part normalisés ».

Impôts fonciers

Portefeuille d'immeubles comparables

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2023	2022	Écart (%)	2023	2022	Écart (%)
Impôts fonciers	3 842 \$	3 520 \$	(9,1) %	14 806 \$	14 081 \$	(5,1) %

Portefeuille complet

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2023	2022	Écart (%)	2023	2022	Écart (%)
Impôts fonciers	4 172 \$	3 872 \$	(7,7) %	16 187 \$	15 116 \$	(7,1) %

Pour le quatrième trimestre de 2023, les impôts fonciers du portefeuille d'immeubles comparables et du portefeuille complet ont respectivement augmenté de 9,1 % et de 7,7 % par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2022, essentiellement en raison de la variation des évaluations foncières à Montréal et de la hausse des taux à Ottawa et à Toronto.

Pour l'exercice 2023, les impôts fonciers du portefeuille d'immeubles comparables ont augmenté de 5,1 % par rapport à l'exercice 2022. Les augmentations sont principalement attribuables aux variations des évaluations foncières à Montréal et de la hausse des taux à Ottawa et à Toronto. Pour la même période, les impôts fonciers du portefeuille complet ont augmenté de 7,1 %, en raison des facteurs expliquant l'augmentation du coût du portefeuille d'immeubles comparables et des impôts fonciers associés aux immeubles acquis.

Pour le quatrième trimestre de 2023 et l'exercice 2023, les impôts fonciers du portefeuille d'immeubles comparables représentent 10,4 % et 10,3 % en pourcentage des produits, respectivement, contre 10,1 % et 10,5 % pour les périodes correspondantes de 2022. Pour le quatrième trimestre de 2023 et pour l'exercice 2023, les impôts fonciers du portefeuille complet représentent 10,4 % et 10,2 % en pourcentage des produits, respectivement, contre 10,2 % et 10,5 % pour les périodes correspondantes de 2022.

Services publics

Portefeuille d'immeubles comparables

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2023	2022	Écart (%)	2023	2022	Écart (%)
Électricité	991 \$	877 \$	(13,0) %	3 970 \$	3 808 \$	(4,3) %
Gaz naturel	1 307	1 623	19,5 %	4 407	4 700	6,2 %
Eau	773	754	(2,5) %	3 129	2 915	(7,3) %
	3 071 \$	3 254 \$	5,6 %	11 506 \$	11 423 \$	(0,7) %

Portefeuille complet

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2023	2022	Écart (%)	2023	2022	Écart (%)
Électricité	1 181 \$	1 120 \$	(5,4) %	4 883 \$	4 403 \$	(10,9) %
Gaz naturel	1 442	1 767	18,4 %	4 784	5 005	4,4 %
Eau	823	796	(3,4) %	3 335	3 083	(8,2) %
	3 446 \$	3 683 \$	6,4 %	13 002 \$	12 491 \$	(4,1) %

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.

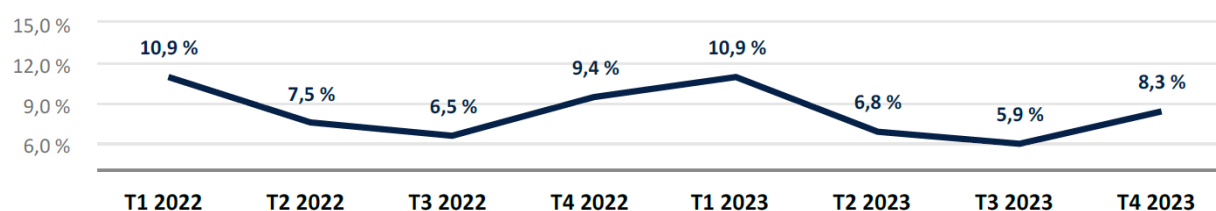
Les charges liées aux services publics du portefeuille d'immeubles comparables et du portefeuille complet ont diminué de 5,6 % et de 6,4 % respectivement au quatrième trimestre de 2023 par rapport au quatrième trimestre de 2022 en raison des charges favorables liées au gaz naturel, légèrement contrebalancées par l'augmentation des charges liées à l'eau et à l'électricité. Les charges liées au gaz naturel ont diminué de 19,5 % par rapport au quatrième trimestre de 2022, sous l'effet d'une baisse de 21 % du prix moyen du gaz naturel et d'une baisse de la consommation attribuable à un hiver plus doux. L'utilisation du gaz naturel est hautement saisonnière et dépend des conditions météorologiques, avec des pointes au quatrième trimestre et au premier trimestre d'un exercice donné. Les charges liées à l'électricité et à l'eau ont augmenté de 13,0 % et de 2,5 % respectivement, en raison de la hausse des tarifs dans toutes les régions, tandis que la consommation est demeurée relativement stable.

Pour l'exercice 2023, les charges liées aux services publics du portefeuille d'immeubles comparables ont crû de 0,7 % par rapport à celles de l'exercice 2022. L'augmentation respective de 7,3 % et de 4,3 % des charges liées à l'eau et à l'électricité du portefeuille d'immeubles comparables s'explique par la hausse des tarifs et la consommation additionnelle imputable à la hausse du taux d'occupation moyen. Les charges liées au gaz naturel ont fléchi de 6,2 % d'un exercice à l'autre, en raison de la hausse des tarifs enregistrée au premier trimestre de 2023 et de la taxe fédérale sur le carbone, facteurs neutralisés par une importante baisse des prix du gaz naturel au deuxième trimestre de 2023 jusqu'au quatrième trimestre de 2023, combinée à un hiver clément qui a entraîné une baisse de la consommation globale.

Pour l'exercice 2023, les charges liées aux services publics du portefeuille complet ont augmenté de 4,1 % par rapport à l'exercice 2022. Cette hausse est attribuable aux facteurs expliquant les variations enregistrées pour le portefeuille d'immeubles comparables et au coût des services publics associé aux immeubles acquis.

Pour le quatrième trimestre de 2023 et l'exercice 2023, les charges liées aux services publics du portefeuille d'immeubles comparables représentent 8,3 % et 8,0 % en pourcentage des produits, respectivement, contre 9,4 % et de 8,5 % pour les périodes correspondantes de 2022. Pour le quatrième trimestre de 2023 et l'exercice 2023, les charges liées aux services publics du portefeuille complet représentent 8,6 % et 8,2 % en pourcentage des produits, respectivement, contre 9,7 % et de 8,7 % pour les périodes correspondantes de 2022.

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



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.

Les charges générales et administratives ont diminué de 3,7 % au quatrième trimestre de 2023 par rapport au quatrième trimestre de 2022, du fait surtout du calendrier des frais de service.

Pour l'exercice 2023, les charges générales et administratives ont augmenté de 12,3 % par rapport à l'exercice 2022 en raison de la radiation de frais d'enquête liés aux immeubles engagés au cours d'un exercice antérieur, des coûts additionnels liés à la rémunération suivant l'internalisation des fonctions des membres de la haute direction et des honoraires.

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 financières liées aux activités d'exploitation

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2023	2022	Écart (%)	2023	2022	Écart (%)
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	6 543 \$	6 419 \$	(1,9) %	26 728 \$	21 802 \$	(22,6) %
Charges d'intérêts et commissions d'attente sur la facilité de crédit	2 454	2 344	(4,7) %	10 445	5 128	(103,7) %
Amortissement des frais de financement et d'autres frais	339	328	(3,4) %	1 221	938	(30,2) %
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(44)	(179)	(75,4) %	(588)	(743)	(20,9) %
Intérêts inscrits à l'actif	(905)	(484)	87,0 %	(2 905)	(1 051)	176,4 %
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C	2 022	1 634	(23,7) %	7 306	6 574	(11,1) %
Frais d'intérêts ¹	10 409	10 062	(3,4) %	42 207	32 648	(29,3) %
Coûts associés à l'extinction de la dette	—	—	— %	1 779	—	(100,0) %
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	3 219	3 122	(3,1) %	12 683	11 942	(6,2) %
	13 628 \$	13 184 \$	(3,4) %	56 669 \$	44 590 \$	(27,1) %

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 des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché des emprunts, 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 ») ainsi que les coûts associés à l'extinction de la dette, compensés en partie par la charge d'intérêts inscrite à l'actif.

Les frais d'intérêts au quatrième trimestre de 2023 ont augmenté de 3,4 % par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2022, hausse qui tient des refinancements réalisés au cours de l'exercice 2023, ce qui a donné lieu à une augmentation des taux d'intérêt effectifs moyens pondérés et de l'encours des emprunts à terme. Les taux d'intérêt sur la facilité de crédit ont également inscrit une hausse pour la même période, en raison de la hausse soutenue des taux variables au troisième trimestre de 2023. Ces augmentations ont été partiellement contrebalancées par le refinancement au deuxième trimestre de 2023 de deux emprunts hypothécaires à taux variable et par une hausse des intérêts inscrits à l'actif, en raison de l'aménagement continu d'immeubles construits spécialement aux fins de location.

Les frais d'intérêts pour l'exercice 2023 ont augmenté de 29,3 % par rapport à l'exercice 2022, du fait surtout de la hausse de l'encours moyen et des taux d'intérêt moyens pondérés des emprunts à terme, qui tiennent des huit refinancements réalisés au cours de l'exercice 2023. Ces refinancements ont également donné lieu à des coûts de 1 779 \$ associés à l'extinction de la dette. La hausse des frais d'intérêts sur la facilité de crédit est attribuable à l'augmentation de l'encours moyen et des taux d'intérêt au cours de l'exercice 2023, par rapport à ceux de l'exercice 2022. Au cours du premier semestre de 2023, la hausse des taux d'intérêt a également donné lieu à une hausse des charges sur les emprunts hypothécaires à taux variable au titre des immeubles acquis au deuxième trimestre de 2022. Ces augmentations ont été partiellement contrebalancées par la hausse des intérêts inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement.

Au quatrième trimestre de 2023, les distributions sur les parts de SEC de catégorie B ont augmenté de 3,1 %, par rapport à celles du quatrième trimestre de 2022, ce qui s'explique par une hausse annuelle de la distribution mensuelle. Pour l'exercice 2023, les distributions sur les parts de SEC de catégorie B ont inscrit une hausse de 6,2 % par rapport à l'exercice 2022, ce qui s'explique par une augmentation des distributions et par l'émission de parts de SEC de catégorie B au deuxième trimestre de 2022.

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

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.

Pour le quatrième trimestre de 2023 et l'exercice 2023, les produits financiers ont respectivement augmenté de 38,4 % et de 53,2 % par rapport à ceux des périodes correspondantes de 2022. Cette hausse tient des produits d'intérêts sur les prêts convertibles aux fins de l'aménagement dont l'encours a augmenté en raison des avances consenties au cours de l'exercice 2023. Au 31 décembre 2023, la FPI avait avancé un montant supplémentaire de 35 023 \$ par rapport aux engagements au 31 décembre 2022, ce qui a entraîné une hausse des produits d'intérêts au cours des deux périodes. En janvier 2024, MPI a remboursé un montant en principal de 30 000 \$, majoré des intérêts courus sur les prêts convertibles aux fins de l'aménagement associés à l'immeuble Fifth + Bank, qui, au 31 décembre 2023, portait intérêt à un taux de 7 %.

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	
	2023	2022	2023	2022
REN prévisionnel ¹	57 065 \$	68 134 \$	176 492 \$	151 368 \$
Taux de capitalisation	(69 275)	(69 987)	(232 260)	(117 503)
Provision pour dépenses d'investissement	(8 998)	(10 356)	(45 859)	(52 693)
	(21 208) \$	(12 209) \$	(101 627) \$	(18 828) \$

L'augmentation de 12,5 pdb à 50,0 pdb dans des régions données du portefeuille résidentiel a été contrebalancée en partie par la croissance du REN prévisionnel au quatrième trimestre de 2023, en raison des solides 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 était de 4,16 % au quatrième trimestre de 2023, contre 4,06 % au troisième trimestre de 2023 et de 3,80 % au quatrième trimestre de 2022. L'ajustement découle des données du marché qui indiquent une pression continue à la hausse sur les taux de capitalisation à mesure que les taux des immeubles multirésidentiels s'ajustent à la majoration des taux d'intérêt. 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 21 208 \$.

La perte liée à la juste valeur enregistrée pour l'exercice 2023 s'explique par la hausse de 25,0 pdb du taux de capitalisation, qui a été porté à 72,5 pdb dans l'ensemble du portefeuille résidentiel. Ce facteur a été neutralisé 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 101 627 \$.

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

Aux	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Bas	Haut	Bas	Haut
Ottawa (Ontario)	4,13 %	4,63 %	3,88 %	4,25 %
Toronto (Ontario)	3,63 %	3,88 %	3,25 %	3,50 %
Edmonton (Alberta)	— %	— %	4,38 %	4,38 %
Calgary (Alberta)	5,00 %	5,13 %	4,28 %	4,63 %
Montréal (Québec)	4,00 %	4,25 %	3,75 %	4,00 %
Taux de capitalisation moyen pondéré		4,16 %		3,80 %

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

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	
	2023	2022	2023	2022
Prix d'ouverture des parts	13,63 \$	12,90 \$	14,05 \$	21,89 \$
Prix de clôture des parts	16,18	14,05	16,18	14,05

L'augmentation du prix des parts pour le quatrième trimestre de 2023 et l'exercice 2023 a donné lieu à des pertes liées à la juste valeur des parts de SEC de catégorie B de 65 675 \$ et de 54 858 \$, respectivement. Pour le quatrième trimestre de 2022, la hausse du prix des parts a donné lieu à une perte liée à la juste valeur de 29 617 \$, alors que pour l'exercice 2022, la baisse du prix des parts avait donné lieu à un profit lié à la juste valeur de 197 531 \$.

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 acceptations bancaires à un mois majoré de 185 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.

Pour le quatrième trimestre de 2023 et l'exercice 2023, la FPI a comptabilisé des pertes liées à la juste valeur de 1 070 \$ et de 751 \$, respectivement, comparativement à des profits liés à la juste valeur de 6 \$ et de 2 391 \$, respectivement, pour les périodes correspondantes de 2022. 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 établies en fonction du cours des parts à l'ouverture, et ces variations de la valeur sont comptabilisées en résultat net.

Pour le quatrième trimestre de 2023 et l'exercice 2023, la FPI a enregistré des pertes liées à la juste valeur respectives de 1 024 \$ et de 596 \$ du fait d'une hausse du prix des parts et des estimations de la performance révisées des parts de rendement. Pour le quatrième trimestre de 2022, la hausse du prix des parts avait donné lieu à une perte liée à la juste valeur de 354 \$, alors que pour l'exercice 2022, la baisse du prix des parts avait donné lieu à un profit lié à la juste valeur de 2 246 \$.

Perte sur disposition

Les coûts de disposition sont des coûts marginaux attribuables à la disposition d'un immeuble. Pour le 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, le 7 décembre 2023. Pour l'exercice 2023, la FPI a engagé des coûts de disposition de 1 402 \$ dans le cadre de la vente des immeubles York House et The Lancaster House au cours du quatrième trimestre de 2023 et de la vente de Hi-Level Place, situé à Edmonton, au premier trimestre de 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.

Pour le quatrième trimestre de 2023, la FPI a comptabilisé des honoraires et autres produits de 784 \$, ce qui représente une diminution de 24,7 % par rapport au quatrième trimestre de 2022, du fait de recouvrements d'assurance de 304 \$ au quatrième trimestre de 2022.

Pour l'exercice 2023, la FPI a comptabilisé des honoraires et autres produits de 3 141 \$, ce qui représente une diminution de 5,9 % par rapport à l'exercice 2022, ce qui s'explique essentiellement par des recouvrements d'assurance reçus plus élevés au cours de l'exercice 2022 qu'au cours de l'exercice 2023.

Sommaire des résultats trimestriels

	T4 2023	T3 2023	T2 2023	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022
Total des actifs	2 702 120	\$ 2 723 608	\$ 2 720 278	\$ 2 738 165	\$ 2 734 812	\$ 2 714 856	\$ 2 706 092	\$ 2 474 897
Immeubles de placement y compris les immeubles détenus en vue de la vente	2 540 533	\$ 2 572 645	\$ 2 574 302	\$ 2 603 182	\$ 2 611 094	\$ 2 600 273	\$ 2 599 891	\$ 2 384 753
Total des passifs	1 624 739	\$ 1 564 003	\$ 1 583 749	\$ 1 553 741	\$ 1 521 275	\$ 1 464 049	\$ 1 487 430	\$ 1 435 014
Total des passifs non courants	1 487 405	\$ 1 427 391	\$ 1 438 635	\$ 1 165 077	\$ 1 189 744	\$ 1 145 584	\$ 1 244 872	\$ 1 273 661
Produits tirés des immeubles de placement	40 286	\$ 39 835	\$ 39 401	\$ 38 403	\$ 37 916	\$ 37 838	\$ 35 510	\$ 32 526
REN ¹	26 032	\$ 25 828	\$ 24 572	\$ 22 736	\$ 22 947	\$ 24 224	\$ 21 839	\$ 18 786
Marge du REN ¹	64,6	% 64,8	% 62,4	% 59,2	% 60,5	% 64,0	% 61,5	% 57,8
(Perte nette) bénéfice net et résultat global	(77 238)	\$ 27 815	\$ (43 009)	\$ (24 227)	\$ (32 432)	\$ 39 655	\$ 183 537	\$ 34 640
FPAE ¹	16 012	\$ 15 692	\$ 11 925	\$ 11 629	\$ 12 864	\$ 15 654	\$ 13 680	\$ 11 979
FPAE par part ¹	0,2439	\$ 0,2390	\$ 0,1817	\$ 0,1772	\$ 0,1960	\$ 0,2380	\$ 0,2100	\$ 0,1906
FPAE normalisés par part ¹	0,2318	\$ 0,2390	\$ 0,2125	\$ 0,1785	\$ 0,1913	\$ 0,2290	\$ 0,2100	\$ 0,1906
FPAEA ¹	14 472	\$ 14 041	\$ 10 188	\$ 9 933	\$ 11 160	\$ 13 952	\$ 11 983	\$ 10 348
FPAEA par part ¹	0,2204	\$ 0,2139	\$ 0,1552	\$ 0,1513	\$ 0,1700	\$ 0,2121	\$ 0,1840	\$ 0,1647
FPAEA normalisés par part ¹	0,2083	\$ 0,2139	\$ 0,1860	\$ 0,1526	\$ 0,1654	\$ 0,2031	\$ 0,1840	\$ 0,1647
Distributions déclarées ²	8 205	\$ 8 042	\$ 8 040	\$ 8 041	\$ 7 960	\$ 7 804	\$ 7 816	\$ 7 462
Ratio de distribution des FPAEA ¹	56,7	% 57,3	% 78,9	% 81,0	% 71,3	% 55,9	% 65,2	% 72,1
Distribution par part	0,1250	\$ 0,1225	\$ 0,1225	\$ 0,1225	\$ 0,1212	\$ 0,1187	\$ 0,1187	\$ 0,1187

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. La FPI a réalisé un gain sur bail de plus de 16 % au cours de chacun des cinq derniers trimestres. Il faut s'attendre à ce que l'écart entre les loyers arrivant à échéance et les loyers du marché se maintienne en 2024, toutefois, la réalisation du potentiel de gain sur bail sera tempérée par un ralentissement attendu du taux de rotation.

Le quatrième trimestre de 2023 marque un autre trimestre solide pour les résultats d'exploitation de la FPI, en raison des conditions de marché favorables pour la demande à long terme d'appartements non meublés, ce qui soutient la croissance des produits et du REN. Les loyers mensuels moyens ont poursuivi leur tendance haussière, et le taux d'occupation est demeuré stable. Les pressions sur les coûts ont diminué au quatrième trimestre de 2023 en raison d'une baisse importante des prix du gaz naturel et d'un début d'hiver doux, atténuant ainsi les coûts de réparation et d'entretien. La priorité que la FPI met actuellement sur la mise en place de stratégies de répartition du capital relative a entraîné la croissance des FPAE par part et des FPAEA par part. Bien que la FPI ait augmenté la distribution mensuelle de 3,1 % en novembre 2023, la croissance des FPAEA par part a permis à la FPI de maintenir un ratio de distribution des FPAEA prudent.

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

² Comprend les distributions sur les parts et les parts de SEC de catégorie B.

Sommaires des résultats annuels

Aux 31 décembre des exercices indiqués et pour les exercices clos à ces dates	2023	2022	2021
Total des actifs	2 702 120 \$	2 734 812 \$	2 440 714 \$
Immeubles de placement, y compris les immeubles détenus en vue de la vente	2 540 533 \$	2 611 094 \$	2 360 565 \$
Total des passifs	1 624 739 \$	1 521 275 \$	1 430 713 \$
Total des passifs non courants	1 487 405 \$	1 189 744 \$	1 248 071 \$
Produits tirés des immeubles de placement	157 925 \$	143 790 \$	123 547 \$
REN ¹	99 168 \$	87 796 \$	76 247 \$
Marge du REN ¹	62,8 %	61,1 %	61,7 %
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	(116 659) \$	225 400 \$	94 161 \$
FPAE ¹	55 258 \$	54 177 \$	48 530 \$
FPAE par part ¹	0,8417 \$	0,8353 \$	0,8128 \$
FPAE normalisés par part ^{1, 2}	0,8617 \$	0,8215 \$	0,8027 \$
FPAEA ¹	48 634 \$	47 443 \$	42 234 \$
FPAEA par part ¹	0,7408 \$	0,7315 \$	0,7073 \$
FPAEA normalisés par part ^{1, 2}	0,7608 \$	0,7176 \$	0,6973 \$
Distributions déclarées ³	32 328 \$	31 042 \$	27 507 \$
Ratio de distribution des FPAEA ¹	66,5 %	65,4 %	65,1 %
Distribution par part	0,4925 \$	0,4775 \$	0,4584 \$
Valeur liquidative ¹	1 494 097 \$	1 575 395 \$	1 508 416 \$
Valeur liquidative par part ¹	22,76 \$	24,00 \$	24,00 \$

La FPI a commencé l'exercice 2023 avec un portefeuille de 32 immeubles locatifs multirésidentiels comprenant 8 291 appartements⁴ situés à Ottawa, à Toronto, à Montréal, à Calgary et à Edmonton d'une valeur de 2 734 812 \$. Au cours de l'exercice, la FPI a quitté le marché non stratégique d'Edmonton en cédant trois immeubles comprenant 254 appartements, ce qui a porté le nombre total d'appartements à 8 037³. La valeur des immeubles à revenu a continué de subir l'incidence défavorable du contexte de taux d'intérêt élevés qui a persisté, 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 été en mesure de refinancer huit emprunts hypothécaires, ce qui a augmenté le total des passifs et le total des passifs non courants. En ce qui a trait à l'exploitation, la FPI a tiré profit de données fondamentales de marché solides et a pu accroître de manière importante la croissance des produits 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 2024, la FPI a haussé ses distributions mensuelles de 3,1 % en novembre 2023.

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

² 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 ».

³ Comprend les distributions sur les parts et les parts de SEC de catégorie B.

⁴ Le total du nombre d'appartements comprend les appartements détenus en copropriété avec des partenaires institutionnels : 2 664 appartements au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022.

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	Terrains en cours 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
Autres	(129)	—	—	(129)
Disposition	(42 170)	—	—	(42 170)
Transfert aux actifs détenus en vue de la vente	(86 000)	—	—	(86 000)
(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 \$

Disposition d'un immeuble de placement

Le 7 mars 2023, la FPI a mené à terme la disposition de l'immeuble Hi-Level Place à Edmonton pour un prix de vente de 9 920 \$, ce qui a donné lieu à un produit net en trésorerie de 2 885 \$. Dans le cadre de la disposition, l'acheteur a pris en charge l'emprunt hypothécaire garanti par l'immeuble dont la valeur comptable était de 6 770 \$.

Le 7 décembre 2023, la FPI a mené à terme la disposition des immeubles The Lancaster House et York House à Edmonton pour un prix de vente global de 32 250 \$, ce qui a donné lieu à un produit net en trésorerie de 7 016 \$. Dans le cadre de la disposition, l'acheteur a pris en charge les deux emprunts hypothécaires garantis par les immeubles dont la valeur comptable globale était de 24 668 \$.

Le 15 février 2024, la FPI a conclu la vente des immeubles Tanglewood et Chesterton/Bowhill 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 – Faits saillants et opérationnels – Stratégie de réinvestissement du capital ».

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	
	2023	2022	2023	2022
Dépenses d'investissement totales	11 773 \$	18 433 \$	44 415 \$	52 396 \$
Dépenses d'investissement afférentes à des projets de mise en valeur				
Améliorations aux bâtiments	8 937	15 083	32 495	34 090
Modernisation des appartements	1 362	2 111	5 782	12 135
	10 299	17 194	38 277	46 225
Investissements de maintien	1 474	1 239	6 138	6 171
Investissements de maintien par appartement	222 \$	183 \$	915 \$	927 \$

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 » et à la rubrique I, « Aperçu – Perspectives ».

Les projets de mise en valeur visent à générer une augmentation de la valeur liquidative, à hausser l'effet relatif des FPAEA à long terme et à accroître la satisfaction des locataires, mais ils tendent à avoir un effet dilutif sur 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.

Le montant réel des investissements de maintien pour le quatrième trimestre de 2023 et l'exercice 2023 a été de 1 474 \$ et de 6 138 \$, ou 222 \$ et 915 \$ par appartement, respectivement, et se rapporte principalement à l'entretien des systèmes de plomberie, électriques et mécaniques, des garages, des systèmes de protection contre les incendies et de sécurité des personnes et des aires communes dans divers immeubles.

Jusqu'ici, la direction avait pour objectif de consacrer environ 900 \$ par appartement en moyenne, chaque année, aux dépenses d'investissement de maintien, sous réserve des pressions sur les coûts exercées 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 2024, la direction prévoit des dépenses d'investissement de maintien annuelles moyennes de 975 \$ 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 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 poursuit l'aménagement d'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 sur les sites existants ». Le tableau suivant présente la ventilation des dépenses d'aménagement engagées à l'égard de ces projets.

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022	2023	2022
Richgrove	4 640 \$	3 261 \$	18 326 \$	12 364 \$
Leslie York Mills	4 732	2 020	9 395	5 407
High Park Village	227	31	1 229	624
	9 599 \$	5 312 \$	28 950 \$	18 395 \$

La construction du projet Richgrove se poursuit comme prévu, les dépenses d'aménagement au quatrième trimestre de 2023 étant principalement liées à la deuxième phase des travaux de construction sous le niveau du sol et des travaux sur les dalles du stationnement. Au 31 décembre 2023, la FPI avait engagé des coûts de 37 863 \$ et prévoyait des dépenses résiduelles de 84 137 \$, un taux de rendement interne (« TRI ») allant de 16 % à 19 % et une stabilisation au deuxième trimestre de 2026¹.

¹ Les coûts engagés représentent les coûts avant la répartition des coûts des garages en tant que commodité partagée avec les actifs existants et la trésorerie provenant du financement public.

La construction de Leslie York Mills continue également de progresser, les dépenses engagées au cours du trimestre ayant été principalement attribuables aux travaux de construction sous le niveau du sol. Au 31 décembre 2023, le total des coûts du projet engagés s'établissait à 39 973 \$. La direction prévoit des dépenses résiduelles de 153 027 \$, un TRI allant de 12 % à 17 % et une stabilisation au quatrième trimestre de 2026^{1,2}.

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 2023, les coûts de préaménagement du projet totalisaient 9 442 \$^{1,2}.

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.

Au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022, il y avait 25 755 029 parts de SEC de catégorie B en circulation.

Parts de SEC de catégorie C

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

Aux 31 décembre 2023, il y avait 25 556 082 parts de SEC de catégorie C en circulation (22 978 700 au 31 décembre 2022).

Au troisième trimestre de 2023, la FPI a émis 2 577 382 parts de SEC de catégorie C à l'endroit 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. Le produit brut s'est élevé à 25 774 \$ et les primes de la SCHL et les frais de financement se sont établis à 1 635 \$, résultant en un produit net de 24 139 \$ selon un taux d'intérêt effectif de 4,50 %.

Le 15 février 2024, la FPI a versé des distributions de 7 651 \$ à MPI dans le cadre du remboursement partiel des emprunts hypothécaires associés à l'immeuble Chesterton/Bowhill auquel se rapportent les parts de SEC de catégorie C.

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 3,45 % (2,95 % au 31 décembre 2022) et viennent à échéance à diverses dates entre 2024 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.

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 2023, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré était de 3,37 % (3,07 % au 31 décembre 2022). Les emprunts hypothécaires à taux fixe viennent à échéance à différentes dates entre 2024 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.

Au deuxième trimestre de 2023, la FPI a refinancé à la hausse cinq emprunts hypothécaires arrivant à échéance totalisant 137 446 \$ à des taux en vigueur allant de 2,98 % à 5,34 % au moyen de nouveaux emprunts hypothécaires assurés par la SCHL de 218 533 \$ dont les taux d'intérêt vont de 4,02 % à 4,17 % et qui viennent à échéance en 2028 et en 2033.

Au deuxième trimestre de 2023, la FPI a remboursé ses deux emprunts hypothécaires à taux variable totalisant 108 378 \$ à des taux en vigueur respectifs de 7,44 % et de 7,70 %, et les a remplacés par des emprunts hypothécaires à taux fixe assurés par la SCHL de 113 361 \$ dont les taux d'intérêt vont de 3,97 % à 4,34 %.

¹ Les coûts engagés représentent les coûts avant la répartition des coûts des garages en tant que commodité partagée avec les actifs existants et la trésorerie provenant du financement public.

² Les coûts engagés et les dépenses prévisionnelles sont présentés selon une participation de 100 %, plutôt que selon la quote-part de la FPI.

Le 15 février 2024, dans le cadre de la vente de l'immeuble Tanglewood, la FPI a remboursé l'emprunt hypothécaire de 9 683 \$ garanti par l'immeuble et qui portait intérêt à un taux effectif de 5,94 %.

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 2023, un montant de 15 155 \$ avait été prélevé (8 006 \$ au 31 décembre 2022). Des paiements d'intérêt seulement sont effectués chaque mois.

Facilité de crédit

Au 31 décembre 2023, le FPI disposait d'un crédit disponible de 236 034 \$ (267 115 \$ au 31 décembre 2022) 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. La facilité de crédit porte intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 175 pdb ou au taux préférentiel majoré de 75 pdb, et au 31 décembre 2023, le taux d'intérêt variable moyen pondéré était de 7,25 % (6,47 % au 31 décembre 2022).

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Montant engagé	300 000 \$	300 000 \$
Montant disponible	236 034	267 115
Montant utilisé		
Montant prélevé	140 236	157 158
Lettre de crédit	2 022	442
	142 258	157 600
Montant non prélevé disponible	93 776 \$	109 515 \$

Nombre de 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	11 000	148
Solde au 31 décembre 2023	39 898 612	711 021 \$

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 18 septembre 2023, la FPI a amorcé une offre publique de rachat dans le cours normal des activités qui sera en vigueur du 20 septembre 2023 au 19 septembre 2024. Pour le quatrième trimestre de 2023 et l'exercice 2023, la FPI n'a pas acheté ou annulé de parts aux termes de l'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 2023 et l'exercice 2023, des distributions de 4 986 \$ et de 19 645 \$ (4 838 \$ et 19 100 \$ au 31 décembre 2022) ont été déclarées aux porteurs de parts sur la base de distributions mensuelles approuvées de 0,04083 \$ par part pour les mois de janvier à octobre (0,03958 \$ en 2022) et de 0,04208 \$ par part pour les mois de novembre et décembre 2023 (0,04083 \$ en 2022).

Le 7 novembre 2023, le conseil des fiduciaires a approuvé une augmentation de 0,015 \$ ou de 3,1 % du montant de la distribution annuelle de la FPI, qui est passée de 0,4900 \$ par part à 0,5050 \$ par part. La distribution mensuelle est de 0,04208 \$ par part, en hausse par rapport à 0,04083 \$ par part. L'augmentation est entrée en vigueur pour la distribution en trésorerie de novembre 2023 de la FPI, qui a été versée le 15 décembre 2023. Cette augmentation des distributions cadre avec l'objectif de la FPI de continuer à verser des distributions durables aux porteurs de parts et un ratio de distribution des FPAEA prudent, afin de faciliter le réinvestissement du capital pour financer les projets d'engagements de fonds en cours et les initiatives de croissance tout en demeurant une composante de l'indice *Aristocrates de dividendes canadiens S&P/TSX*.

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 2023	31 décembre 2022
Passifs (encours en principal) :		
Parts de SEC de catégorie B	416 716 \$	361 858 \$
Parts de SEC de catégorie C	226 929	206 673
Emprunts hypothécaires	780 582	740 334
Emprunt à la construction	15 155	8 006
Facilité de crédit	140 236	157 158
	1 579 618	1 474 029
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	1 077 381	1 213 537
	2 656 999 \$	2 687 566 \$

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 2023, du total des emprunts de la FPI, 75 % (63 % au 31 décembre 2022) sont assurés par la SCHL et environ 88 % (76 % au 31 décembre 2022) 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 2023	31 décembre 2022
Parts de SEC de catégorie C	227 411 \$	208 086 \$
Emprunts hypothécaires	774 662	738 314
Emprunt à la construction	15 155	8 006
Facilité de crédit	140 236	157 158
Total de la dette	1 157 464	1 111 564
Total des actifs	2 702 120	2 734 812
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute¹	42,8 %	40,6 %
Total des liquidités	97 516	114 838
Liquidités exprimées en pourcentage de la dette totale	8,4 %	10,3 %

La FPI continue de maintenir un niveau d'endettement global prudent, avec un ratio de la dette sur la valeur comptable brute de 42,8 % au 31 décembre 2023.

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 8,4 % au 31 décembre 2023, contre 10,3 % au 31 décembre 2022.

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 2023	31 décembre 2022
REN ¹	99 168 \$	87 796 \$
Charges générales et administratives	(10 446)	(9 303)
Produits financiers	7 381	4 818
Honoraires et autres produits	3 141	3 339
	99 244	86 650
Incidence sur le REN du bénéfice stabilisé provenant des (dispositions) et des acquisitions	(1 375)	2 351
BAIIA ajusté¹	97 869	89 001
Total de la dette	1 157 464	1 111 564
Trésorerie	3 740	5 323
Total de la dette, déduction faite de la trésorerie	1 153 724	1 106 241
Ratio de la dette sur le BAIIA ajusté¹	11,79 x	12,43 x

Le ratio de la dette sur le BAIIA ajusté de la FPI a augmenté de 0,64 fois comparativement à celui qui avait été établi au 31 décembre 2022, du fait de l'excellente performance opérationnelle. 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 n'est pas 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 2023, la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts à terme de la FPI était de 5,84 ans (4,27 ans au 31 décembre 2022) et leur taux d'intérêt moyen pondéré de 3,39 % (3,04 % au 31 décembre 2022). Le tableau qui suit présente les paiements contractuels aux termes du financement par emprunt de la FPI.

Exercice	Paiements de principal		Principal à l'échéance				Total	% du total	Taux d'intérêt ²
	Emprunts hypothécaires	Parts de SEC de catégorie C	Emprunts hypothécaires	Facilité de crédit	Emprunt à la construction	Parts de SEC de catégorie C			
2024	13 805 \$	4 996 \$	29 123 \$	— \$	— \$	46 178 \$	94 102 \$	8,1 %	3,43 %
2025	12 955	3 775	41 016	140 236	—	60 474	258 456	22,2 %	5,43 %
2026	11 598	2 023	72 524	—	—	—	86 145	7,4 %	3,00 %
2027	11 282	2 100	—	—	—	21 425	34 807	3,0 %	3,31 %
2028	11 137	1 326	71 781	—	—	—	84 244	7,2 %	3,90 %
2029	10 473	1 544	91 406	—	—	—	103 423	8,9 %	2,96 %
Par la suite	16 235	3 630	387 247	—	15 155	79 458	501 725	43,1 %	3,33 %
	87 485 \$	19 394 \$	693 097 \$	140 236 \$	15 155 \$	207 535 \$	1 162 902 \$	100 %	

Au 31 décembre 2023, les passifs courants de 137 334 \$ (331 531 \$ au 31 décembre 2022) étaient supérieurs aux actifs courants de 71 589 \$ (42 422 \$ au 31 décembre 2022), ce qui donnait lieu à une insuffisance nette du fonds de roulement de 65 745 \$ (289 109 \$ au 31 décembre 2022). Les passifs courants au 31 décembre 2023 comprenaient un financement par emprunt de 75 301 \$ (271 225 \$ au 31 décembre 2022) 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 2023, la situation de trésorerie se chiffrait à 97 516 \$ (114 838 \$ au 31 décembre 2022) et se composait d'un montant de 3 740 \$ en trésorerie (5 323 \$ au 31 décembre 2022) et d'une capacité d'emprunt de 93 776 \$ (109 515 \$ au 31 décembre 2022) 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.

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

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

Flux de trésorerie

Au 31 décembre 2023, le solde de trésorerie de la FPI se chiffrait à 3 740 \$ (5 323 \$ au 31 décembre 2022). Les entrées et les sorties de trésorerie pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022 se présentent comme suit :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022	2023	2022
Activités d'exploitation	28 995 \$	18 389 \$	92 966 \$	82 499 \$
Activités de financement	(1 492)	10 787	(7 619)	45 659
Activités d'investissement	(27 397)	(29 424)	(86 930)	(125 686)

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	
	2023	2022	2023	2022
(Perte nette) bénéfice net et résultat global	(77 238) \$	(32 432) \$	(116 659) \$	225 400 \$
Ajouter les distributions sur les parts de SEC de catégorie B	3 219	3 122	12 683	11 942
	(74 019)	(29 310)	(103 976)	237 342
Déduire les distributions versées ¹	(8 125)	(7 875)	(32 248)	(30 849)
(Insuffisance) excédent (de la perte nette) du bénéfice net et du résultat global sur le total des distributions versées	(82 144) \$	(37 185) \$	(136 224) \$	206 493 \$
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation	28 995 \$	18 389 \$	92 966 \$	82 499 \$
Ajouter les intérêts reçus	817	522	2 938	1 868
Déduire les intérêts payés	(10 891)	(10 087)	(43 960)	(32 981)
	18 921	8 824	51 944	51 386
Déduire les distributions versées ¹	(8 125)	(7 875)	(32 248)	(30 849)
Excédent des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation sur le total des distributions versées et des intérêts payés	10 796	949	19 696	20 537
Distributions déclarées ²	8 205 \$	7 960 \$	32 328 \$	31 042 \$

Pour le quatrième trimestre de 2023 et l'exercice 2023, le montant total des distributions versées excédait la perte nette 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 (de la perte nette) 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. Pour le quatrième trimestre de 2023 et l'exercice 2023, 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 versées sur les parts de FPI et les parts de SEC de catégorie B.

(Sorties) entrées de trésorerie liées aux activités de financement

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022	2023	2022
Produit tiré du financement hypothécaire	— \$	— \$	317 122 \$	34 623 \$
Produit (remboursement) net de la facilité de crédit	22 584	28 567	(16 922)	105 404
Produit de l'émission de parts de SEC de catégorie C	—	—	25 774	—
Produit de l'emprunt à la construction	—	5 183	7 149	8 006
Primes de la SCHL et frais de financement	—	(84)	(13 981)	(1 419)
Versements hypothécaires au refinancement	—	—	(230 999)	(16 300)
Remboursements du principal sur les emprunts hypothécaires	(3 688)	(3 522)	(14 036)	(13 901)
Emprunt transformable en subvention transféré depuis les liquidités soumises à des restrictions	—	—	—	1 350
Distributions versées sur les diverses catégories de parts	(9 497)	(9 270)	(37 766)	(36 359)
Intérêts payés	(10 891)	(10 087)	(43 960)	(32 981)
Achat et annulation de parts	—	—	—	(2 764)
	(1 492) \$	10 787 \$	(7 619) \$	45 659 \$

Pour le quatrième trimestre de 2023, les sorties de trésorerie liées aux activités de financement tiennent compte du produit net sur la facilité de crédit, contrebalancé par les intérêts payés, les distributions sur diverses catégories de parts et les paiements de principal sur les emprunts hypothécaires.

Pour l'exercice 2023, les sorties de trésorerie liées aux activités de financement tiennent compte des versements hypothécaires au refinancement, des intérêts payés, des distributions sur diverses catégories de parts, des remboursements nets sur la facilité de crédit, du paiement de frais de financement et des paiements de principal sur les emprunts hypothécaires. Ces facteurs ont été contrebalancés par le produit des financements hypothécaires, l'émission de parts de SEC de catégorie C et des prélèvements sur l'emprunt à la construction relatif à l'aménagement de Richgrove.

Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022	2023	2022
Acquisition d'un immeuble de placement	— \$	— \$	— \$	(28 761) \$
Entrées d'immeubles de placement	(12 315)	(10 261)	(48 087)	(49 203)
Dépenses d'aménagement	(6 594)	(4 108)	(21 141)	(17 550)
Prêts nets consentis à des parties liées	(16 321)	(15 577)	(30 541)	(32 040)
Produit net à la disposition d'un immeuble de placement	7 016	—	9 901	—
Intérêts reçus	817	522	2 938	1 868
	(27 397) \$	(29 424) \$	(86 930) \$	(125 686) \$

Les sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement pour le quatrième trimestre de 2023 tiennent compte des dépenses d'investissement engagées à l'égard des immeubles de placement, des dépenses d'aménagement visant les projets en cours de réalisation de Richgrove et Leslie York Mills et de la poursuite de l'aménagement de High Park Village, ainsi que des avances consenties sur le prêt convertible aux fins de l'aménagement visant les immeubles 88 Beechwood et University Heights. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par le produit net tiré des dispositions des immeubles The Lancaster House et York House et de l'intérêt reçu de parties liées sur des prêts convertibles aux fins de l'aménagement.

Les sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement pour l'exercice 2023 tiennent compte des dépenses d'investissement engagées à l'égard des immeubles de placement, des avances consenties sur les prêts convertibles aux fins de l'aménagement visant les immeubles 88 Beechwood, The Hyland et University Heights, et des dépenses d'aménagement visant les trois projets du portefeuille, facteurs contrebalancés par le produit net lié à la disposition des immeubles situés à Edmonton et les intérêts reçus de parties liées sur les prêts convertibles aux fins de l'aménagement.

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 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 2023	T3 2023	T2 2023	T1 2023	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022
Bénéfice net et résultat global	(77 238) \$	27 815 \$	(43 009) \$	(24 227) \$	(32 432) \$	39 655 \$	183 537 \$	34 640 \$
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	3 219	3 155	3 154	3 155	3 122	3 058	3 058	2 704
Frais d'émission de parts de SEC de catégorie B	—	—	—	—	—	—	175	—
Frais de disposition liés à un immeuble de placement	1 054	—	—	348	—	—	—	—
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :								
Immeubles de placement	21 208	21 216	45 700	13 503	12 209	18 689	2 325	(14 395)
Parts de SEC de catégorie B	65 675	(35 799)	6 696	18 286	29 617	(44 813)	(172 772)	(9 563)
Swaps de taux d'intérêt	1 070	(73)	(656)	410	(6)	(302)	(776)	(1 307)
Rémunération fondée sur des parts	1 024	(622)	40	154	354	(633)	(1 867)	(100)
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)	16 012 \$	15 692 \$	11 925 \$	11 629 \$	12 864 \$	15 654 \$	13 680 \$	11 979 \$
Provision pour investissements de maintien	(1 496)	(1 510)	(1 510)	(1 520)	(1 525)	(1 524)	(1 506)	(1 436)
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(44)	(141)	(227)	(176)	(179)	(178)	(191)	(195)
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA »)	14 472 \$	14 041 \$	10 188 \$	9 933 \$	11 160 \$	13 952 \$	11 983 \$	10 348 \$
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	3 219	3 155	3 154	3 155	3 122	3 058	3 058	2 704
Distributions sur les parts	4 986	4 887	4 886	4 886	4 838	4 746	4 758	4 758
	8 205	8 042	8 040	8 041	7 960	7 804	7 816	7 462
Ratio de distribution des FPAEA	56,7 %	57,3 %	78,9 %	81,0 %	71,3 %	55,9 %	65,2 %	72,1 %
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de SEC de catégorie B émises et en circulation	65 653 641	65 651 608	65 642 641	65 642 641	65 642 641	65 769 904	65 135 801	62 838 912
FPAE par part	0,2439 \$	0,2390 \$	0,1817 \$	0,1772 \$	0,1960 \$	0,2380 \$	0,2100 \$	0,1906 \$
FPAEA par part	0,2204 \$	0,2139 \$	0,1552 \$	0,1513 \$	0,1700 \$	0,2121 \$	0,1840 \$	0,1647 \$
FPAE normalisés par part	0,2318 \$	0,2390 \$	0,2125 \$	0,1785 \$	0,1913 \$	0,2290 \$	0,2100 \$	0,1906 \$
FPAEA normalisés par part	0,2083 \$	0,2139 \$	0,1860 \$	0,1526 \$	0,1654 \$	0,2031 \$	0,1840 \$	0,1647 \$

Pour le quatrième trimestre de 2023, les FPAE et les FPAEA ont été plus élevés qu'au quatrième trimestre de 2022, en raison surtout d'une hausse de 13,4 % du REN sous l'effet d'un taux d'occupation solide et d'une forte croissance des loyers mensuels moyens, contrebalancée par une croissance modérée des charges, comme il est indiqué à la rubrique II « Faits saillants financiers et rendement – Survol de la performance financière ».

	31 décembre 2023	31 décembre 2022	31 décembre 2021
(Perte nette) bénéfice net et résultat global	(116 659) \$	225 400 \$	94 161 \$
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	12 683	11 942	10 436
Frais d'émission de parts de SEC de catégorie B	—	175	—
Frais de disposition liés à un immeuble de placement	1 402	—	—
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :			
Immeubles de placement	101 627	18 828	(89 188)
Parts de SEC de catégorie B	54 858	(197 531)	34 609
Swaps de taux d'intérêt	751	(2 391)	(1 625)
Rémunération fondée sur des parts	596	(2 246)	137
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)	55 258 \$	54 177 \$	48 530 \$
Provision pour investissements de maintien	(6 036)	(5 991)	(5 527)
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(588)	(743)	(769)
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA »)	48 634 \$	47 443 \$	42 234 \$
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	12 683	11 942	10 436
Distributions sur les parts	19 645	19 100	17 071
	32 328	31 042	27 507
Ratio de distribution des FPAEA	66,5 %	65,4 %	65,1 %
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de SEC de catégorie B émises et en circulation	65 647 644	64 858 981	59 709 337
FPAE par part	0,8417 \$	0,8353 \$	0,8128 \$
FPAEA par part	0,7408 \$	0,7315 \$	0,7073 \$

Pour l'exercice 2023, les FPAE ont augmenté par rapport à l'exercice 2022, en raison de la performance opérationnelle robuste qui a été contrebalancée en partie par l'augmentation des frais d'intérêts. Les FPAEA pour l'exercice 2023 ont également été plus élevés que ceux de l'exercice 2022, en raison surtout de l'augmentation des FPAE et de la diminution de l'amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché découlant du refinancement des emprunts effectué au cours de l'exercice 2023.

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 est fondée sur les dépenses par appartement prévues par la FPI d'environ 900 \$ sur une base annuelle. À compter de 2024, la réserve annuelle moyenne au titre des dépenses d'investissement de maintien passera à 975 \$ par appartement en raison des pressions exercées sur les coûts. 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 à l'état du résultat net 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 par part et des FPAEA par part au quatrième trimestre de 2023 se serait respectivement établie à 21,2 % et à 25,9 % par rapport à celle du quatrième trimestre de 2022, alors que pour l'exercice 2023, les FPAE par part et les FPAEA par part auraient été plus élevés que ceux de l'exercice 2022 de 4,9 % et de 6,0 %. Ces ajustements non récurrents ont eu une incidence négligeable sur le REN et sont détaillés ci-dessous :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022	2023	2022
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	—	(304)	(219)	(898)
	(796)	(304)	1 311	(898)
FPAE normalisés	15 216 \$	12 560 \$	56 569 \$	53 279 \$
FPAE normalisés par part	0,2318 \$	0,1913 \$	0,8617 \$	0,8215 \$
FPAEA normalisés	13 676 \$	10 856 \$	49 945 \$	46 545 \$
FPAEA normalisés par part	0,2083 \$	0,1654 \$	0,7608 \$	0,7176 \$
Ratio de distribution des FPAEA normalisés	60,0 %	73,3 %	64,7 %	66,7 %

REN et marge du REN

Portefeuille d'immeubles comparables

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022	2023	2022
Produits tirés des immeubles de placement	36 899 \$	34 711 \$	144 285 \$	133 629 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	12 951	13 381	53 115	51 373
REN	23 948 \$	21 330 \$	91 170 \$	82 256 \$
Marge du REN	64,9 %	61,5 %	63,2 %	61,6 %

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	(696)	—	(696)	—
	(696)	—	(566)	—
REN normalisé	23 252 \$	21 330 \$	90 604 \$	82 256 \$
Marge du REN normalisée	63,0 %	61,5 %	62,8 %	61,6 %

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	
	2023	2022	2023	2022
Produits tirés des immeubles de placement	40 286 \$	37 916 \$	157 925 \$	143 790 \$
Coûts d'exploitation des immeubles	14 254	14 969	58 757	55 994
REN	26 032 \$	22 947 \$	99 168 \$	87 796 \$
Marge du REN	64,6 %	60,5 %	62,8 %	61,1 %

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	25 236 \$	22 947 \$	98 502 \$	87 796 \$
Marge du REN normalisée	62,6 %	60,5 %	62,4 %	61,1 %

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 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
REN	99 168 \$	87 796 \$
Charges d'intérêts et commissions d'attente sur la facilité de crédit	10 445	5 128
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C :		
Paiements de principal	5 518	5 510
Charges financières	7 306	6 574
Emprunts hypothécaires et emprunt à la construction :		
Paiements de principal	14 036	13 901
Charges financières	26 728	21 802
Total du service de la dette	64 033 \$	52 915 \$
Ratio de couverture du service de la dette	1,55 x	1 66 x

La baisse du ratio de couverture du service de la dette pour l'exercice 2023 par rapport à l'exercice 2022 est principalement due à l'augmentation des intérêts sur les emprunts à taux variable en raison de la hausse des taux d'intérêt se répercutant sur la facilité de crédit et les emprunts hypothécaires à taux variable, ainsi qu'à l'augmentation des paiements d'intérêts et de principal sur les emprunts à terme. Ces facteurs ont été partiellement compensés par une augmentation du REN due à l'augmentation du loyer mensuel moyen et du taux d'occupation moyen. La FPI a réalisé huit refinancements au cours de l'exercice 2023, lesquels ont contribué à la diminution de son exposition aux taux d'intérêt variables pour les périodes futures, comme il est expliqué à la rubrique III « Évaluation de la situation financière – Emprunts hypothécaires et autres emprunts ».

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 2023	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Actif net (capitaux propres attribuables aux porteurs de parts)	1 077 381 \$	1 213 537 \$	1 010 001 \$
Ajouter les parts de SEC de catégorie B	416 716	361 858	498 415
Valeur liquidative	1 494 097 \$	1 575 395 \$	1 508 416 \$
Nombre de parts et de parts de SEC de catégorie B	65 653 641	65 642 641	62 838 912
Valeur liquidative par part	22,76 \$	24,00 \$	24,00 \$

Au 31 décembre 2023, la valeur liquidative par part avait été ramenée à 22,76 \$ contre 24,00 \$ au 31 décembre 2022, essentiellement du fait d'une perte liée à la juste valeur d'immeubles de placement de 101 627 \$ pour l'exercice 2023. La perte liée à la juste valeur découle des hausses des taux de capitalisation allant de 25,0 pdb à 72,5 pdb dans l'ensemble du portefeuille résidentiel et de l'augmentation de la réserve au titre des dépenses d'investissement, atténuée par la croissance du REN prévisionnel pour le portefeuille complet.

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 qui ont pris de l'importance, en particulier la hausse des taux d'intérêt et de l'inflation. La FPI a eu recours à toutes les informations disponibles au 31 décembre 2023 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 les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022. 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.

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 et à l'éclosion, à l'échelle locale, régionale, nationale ou internationale d'une maladie contagieuse, y compris le coronavirus. Une mauvaise conjoncture économique pourrait nuire à la capacité de la FPI de générer des revenus et, de ce fait, réduire ses bénéfices et ses revenus d'exploitation. Elle pourrait également nuire à la capacité de la FPI de maintenir ses taux d'occupation, ce qui pourrait nuire à sa situation financière. En période de conjoncture économique défavorable, les locataires de la FPI pourraient être incapables de payer leur loyer et de s'acquitter de leurs autres obligations envers la FPI, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur celle-ci. De plus, la fluctuation des taux d'intérêt ou toute autre volatilité affichée par les marchés financiers pourrait avoir une incidence défavorable sur 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. 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.

Modifications des lois

La FPI est assujettie aux lois et aux règlements qui régissent la propriété et la location d'immeubles, le zonage, les normes de construction, les rapports locateur-locataire, la construction, les normes d'emploi, les questions d'ordre environnemental, les taxes et impôts et autres questions y compris les lois et règlements imposant des restrictions liées à des maladies contagieuses ou découlant de celles-ci, 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 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 2023 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.

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 et du Québec appliquent un contrôle des loyers.

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.

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 inexacts. 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 6 mars 2024 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 2023, environ 95 % des appartements du portefeuille sont munis de compteurs divisionnaires ou de compteurs directs et environ 89 % 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, 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 éventuelle des loyers 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.

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 peut devoir engager des coûts de conformité 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 copropriétaire de trois immeubles et elle pourrait être partie à d'autres copropriétés ou partenariats dans l'avenir. Il existe un risque que les copropriétaires ou les partenaires soient incapables d'acquitter leur part des apports en capital ou qu'ils aient des intérêts ou des objectifs économiques ou commerciaux 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.

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.

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 2023, la FPI disposait d'une facilité de crédit engagée à taux variable de 300 000 \$ (300 000 \$ au 31 décembre 2022) dont le montant disponible s'établissait à 236 034 \$ (267 115 \$ au 31 décembre 2022) et dont l'encours s'élevait à 140 236 \$ (157 158 \$ au 31 décembre 2022). Une variation de 1 % des taux d'intérêt variables en vigueur aurait fait varier les charges d'intérêts annualisées de 1 402 \$ (1 572 \$ au 31 décembre 2022). Après le 31 décembre 2023, la FPI a modifié les modalités de sa facilité de crédit, comme il en est question à la rubrique I « Aperçu – Faits saillants financiers et opérationnels – Amélioration du bilan et répartition du capital rigoureuse ».

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 2023 aurait entraîné une variation de 4 167 \$ (3 619 \$ au 31 décembre 2022) de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B.

Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend du risque que les locataires et/ou débiteurs éprouvent des difficultés financières et n'honorent pas leurs obligations locatives ou les remboursements sur les prêts. Une provision pour dépréciation est 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 2023, les liquidités se chiffraient à 97 516 \$ (114 838 \$ au 31 décembre 2022) et se composaient d'un solde de trésorerie de 3 740 \$ (5 323 \$ au 31 décembre 2022) et d'une capacité d'emprunt de 93 776 \$ (109 515 \$ au 31 décembre 2022) 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 :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et par la suite	Total
Emprunts hypothécaires	42 928 \$	53 971 \$	84 122 \$	11 282 \$	82 918 \$	505 361 \$	780 582 \$
Emprunt à la construction	—	—	—	—	—	15 155	15 155
	42 928	53 971	84 122	11 282	82 918	520 516	795 737
Facilité de crédit	—	140 236	—	—	—	—	140 236
Parts de SEC de catégorie C	51 174	64 249	2 023	23 525	1 326	84 632	226 929
Intérêts ¹	41 774	33 957	25 422	24 194	22 325	63 963	211 635
Dépôts de garantie des locataires	11 308	—	—	—	10	—	11 318
Montants à payer à des parties liées	3 202	—	—	—	—	—	3 202
Créditeurs et charges à payer	29 306	426	449	23	—	5 835	36 039
	179 692 \$	292 839 \$	112 016 \$	59 024 \$	106 579 \$	674 946 \$	1 425 096 \$

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

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

Le 15 décembre 2022, la FPI a exercé son option de renouvellement de la CSA pour une durée additionnelle de cinq ans, avec prise d'effet le 3 juillet 2023. Le plafond du montant afférent à toutes les charges générales et administratives, exception faite des frais relatifs à une société ouverte, de 32 pdb de la valeur comptable brute des actifs de la FPI ne s'applique pas à la durée renouvelée de cinq ans.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, la FPI a engagé la somme de 2 260 \$ (2 260 \$ au 31 décembre 2022) au titre de services rendus par MPI et les membres de son groupe aux termes de la CSA.

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

Prêts consentis à des parties liées

Projet	Parties liées	Engagement	Taux d'intérêt et échéance	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Fifth + Bank	Membre du même groupe que MPI	30 000 \$	Taux variable annuel ¹ 31 janvier 2024	30 000 \$	30 000 \$
Lonsdale Square	Société en commandite détenue conjointement par MPI et une filiale de Darwin Properties	14 000	7 % par année 31 décembre 2024	14 084	13 784
88 Beechwood	Membre du même groupe que MPI	51 400	6 % par année 31 décembre 2025	43 534	25 550
The Hyland	MPI	19 650	6 % par année 1 ^{er} août 2024	17 948	15 357
University Heights	MPI	51 700	7 % par année 31 décembre 2026	27 041	12 893
		166 750		132 607	97 584
Prêt	Direction	700	Taux variable annuel ² 27 avril 2032	679	718
		167 450 \$		133 286 \$	98 302 \$
Partie courante				62 032	30 000
Partie non courante				71 254	68 302
				133 286 \$	98 302 \$

Tous les prêts convertibles aux fins de l'aménagement 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 aura l'option exclusive d'acheter les immeubles Lonsdale Square et 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. Au 31 décembre 2023, 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 2022).

Le 7 juin 2023, la convention de prêt de Fifth and Bank a été modifiée de manière à résilier l'option d'achat de la FPI à l'égard de cet immeuble.

Le 8 août 2023, la FPI a convenu de modifier la convention de prêt associée à Lonsdale Square afin de proroger la date limite d'exercice de l'option d'achat de la FPI au 30 novembre 2024 et de reporter la date d'échéance du prêt au 31 décembre 2024.

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

Exercices clos les	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Solde d'ouverture	98 302 \$	63 312 \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Montant net consenti	30 541	32 040
Intérêts reçus	(2 656)	(1 800)
	27 885	30 240
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Intérêts gagnés	7 099	4 750
	34 984	34 990
Solde de clôture	133 286 \$	98 302 \$

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 2023, les taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 9,00 % à 10,00 % (de 8,50 % à 9,50 % au 31 décembre 2022) et la juste valeur des prêts consentis au titre de projets, établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs, était de 127 921 \$ (93 441 \$ au 31 décembre 2022).

Montants à payer à des parties liées

Élément	Parties liées	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Partie courante			
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	Membres du même groupe que MPI et société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI	1 084	1 052
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C	MPI	676	546
Coûts d'exploitation des immeubles à payer	MPI et membres du même groupe	144	493
Frais et honoraires d'aménagement	MPI et membres du même groupe	1 722	1 357
Distributions sur parts	MPI	38	37
		3 664	3 485
Produits locatifs et produits tirés des services à recevoir	MPI et membres du même groupe	(462)	(549)
		3 202 \$	2 936 \$

Produits, charges, dépenses d'investissement et distributions

Parties liées / Élément	31 décembre 2023	31 décembre 2022
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	509 \$	863 \$
Produits d'intérêts sur les prêts consentis	7 099	4 750
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	1 067	1 315
Frais et honoraires d'aménagement	4 162	1 231
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B (charges financières)	12 683	11 942
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C (charges financières)	7 306	6 574
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C (principal)	5 518	5 510
Distributions sur parts	442	427
Rémunération des membres clés de la direction		
Somme versée aux dirigeants	1 642	770
Rémunération fondée sur des parts		
Dirigeants	1 461	1 502
Fiduciaires en guise de rémunération annuelle et de jetons de présence	630	579

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.

Acquisitions d'immeubles

Le 22 avril 2022, la FPI a acquis une participation de 28,35 % dans un immeuble locatif multirésidentiel de 501 appartements situé à Toronto, en Ontario, auprès d'une société en commandite dans laquelle un membre du même groupe que MPI et certains dirigeants actuels et passés de MPI détenaient une participation minoritaire. En guise de règlement du prix d'achat de 112 667 \$, y compris les coûts de transaction de 2 896 \$, la FPI a repris un emprunt hypothécaire de 46 158 \$, émis 2 985 956 parts de SEC de catégorie B d'une juste valeur de 60 974 \$, effectué un paiement en trésorerie de 4 990 \$ et repris un passif au titre du fonds de roulement de 545 \$.

Le 6 mai 2022, la FPI a acquis un immeuble locatif multirésidentiel de 252 appartements situé à Calgary, en Alberta, auprès d'une société en commandite dans laquelle une filiale de MPI détenait une participation minoritaire. En guise de règlement du prix d'achat de 86 614 \$, y compris les coûts de transaction de 99 \$, la FPI a repris un emprunt hypothécaire de 62 220 \$, effectué un paiement en trésorerie de 23 771 \$ et repris un passif au titre du fonds de roulement de 623 \$.

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 2023, le montant du principal restant dû s'élevait à 12 240 \$ (13 464 \$ au 31 décembre 2022). 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 2023, le montant du principal restant dû s'élevait à 3 024 \$ (3 360 \$ au 31 décembre 2022). 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 2023, la FPI s'était engagée à consentir un financement additionnel de 19 501 \$ (50 087 \$ au 31 décembre 2022) à des parties liées pour appuyer l'aménagement de plusieurs projets et un montant additionnel de 14 642 \$ (19 079 \$ au 31 décembre 2022) pour financer les frais d'intérêts.

La FPI est garante solidaire des dettes hypothécaires détenues par l'entremise d'une de ses entreprises communes. Au 31 décembre 2023, l'obligation éventuelle maximale résultant de cette garantie s'élevait à 12 326 \$ (12 690 \$ au 31 décembre 2022).

Adoption de nouvelles normes, modifications ou interprétations

Les normes modifiées suivantes ont été adoptées par la FPI lors de leur entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023 :

- *Informations à fournir sur les méthodes comptables* (modifications de l'IAS 1 et de l'énoncé de pratiques en IFRS 2)
- *Définition des estimations comptables* (modifications de l'IAS 8)

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

Modifications futures de normes comptables

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

- *Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants* (modifications de l'IAS 1), en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2024
- *Obligation locative découlant d'une cession-bail* (modifications de l'IFRS 16) en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2024
- *Accords de financement de fournisseurs* (modifications de l'IFRS 7 et de l'IAS 7), en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2024
- *Absence de convertibilité* (modifications de l'IAS 21), en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2025

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 2023.

À la suite de cette évaluation, la direction a conclu qu'au 31 décembre 2023, 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 2023, 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.

Événements postérieurs à la date de clôture

Le 15 février 2024, la FPI a mené à terme la disposition de deux immeubles situés à Ottawa, en Ontario, pour un prix de vente de 86 000 \$, ce qui a généré un produit net de 67 956 \$.

Rubrique VI – Informations complémentaires

Portefeuille d'immeubles

Au 31 décembre 2023

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 ²	393	100 %	393
10 Aventura	354	100 %	354
11 Huron	251	100 %	251
12 Seneca	251	100 %	251
13 Castleview	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 Tanglewood ²	122	100 %	122
19 Eleanor	117	100 %	117
20 Frontenac	104	100 %	104
21 Stratford	59	100 %	59
	3 095		3 095
Montréal			
22 Rockhill	1 004	50 %	502
23 Le 4300	318	100 %	318
24 Haddon Hall	210	100 %	210
25 Le Hill-Park	261	100 %	261
	1 793		1 291
Calgary			
26 The Quarters	199	100 %	199
27 The Laurier	144	100 %	144
28 Kaleidoscope	70	100 %	70
29 The International	252	100 %	252
	665		665
Total pour le portefeuille	8 037		6 522

¹ Le nombre d'appartements présenté pour Minto Yorkville et Minto one80five comprend les appartements meublés, qui représentent environ 30 % du total des appartements que comportent ces immeubles.

² Après le 31 décembre 2023, la FPI a mené à terme la disposition de l'immeuble Tanglewood et d'une sélection d'appartements de Chesterton/Bowhill dans la collectivité de Parkwood Hills, comme il est décrit à la rubrique I – « Aperçu – Faits saillants financiers et opérationnels – Stratégie de réinvestissement du capital ».

Loyer moyen par pied carré

Au 31 décembre 2023

Grappe géographique	Loyer mensuel moyen par appartement occupé	Superficie moyenne par appartement occupé (en pieds carrés)	Loyer moyen par pied carré par appartement
Toronto	2 183 \$	778	2,81 \$
Ottawa	1 727	834	2,07
Calgary	1 751	663	2,64
Montréal	1 962	974	2,01
Moyenne	1 877 \$	832	2,26 \$

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.
- 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.
- Le « ratio de distribution des FPAEA » correspond au total des distributions sur les parts et sur les parts de SEC de catégorie B par rapport aux FPAEA. La FPI tient compte du ratio de distribution 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 ».
- Le « ratio de distribution des FPAEA normalisés » correspond au total des distributions sur les parts et sur les parts de SEC de catégorie B par rapport aux FPAEA normalisés. La FPI tient compte du ratio de distribution 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 ».
- 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 « 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 de la société en commandite, 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 à la distribution annualisée par part et par part de SEC de catégorie B, divisée 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 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.
- La « valeur comptable brute » correspond au total des actifs de la FPI à la date de clôture applicable.
- 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.
- Le « taux de rendement interne » ou le « TRI » est le taux d'actualisation qui ramène à zéro la valeur actualisée nette de tous les flux de trésorerie associés à un projet.
- 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. 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 « coûts d'exploitation des immeubles en pourcentage des produits » 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 » 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 de la valeur 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 de la dette portant intérêt composée 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 de la Société en commandite.
- 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 » 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 « taux d'occupation moyen » représente le ratio du nombre d'appartements non meublés occupés par rapport au nombre 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 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 2023 et au 31 décembre 2022;
- 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 2023 et au 31 décembre 2022, 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 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 2023. 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 2 339 678 000 \$ 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 2023 », 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 2023 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;
- 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;

- 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 6 mars 2024

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 2023	31 décembre 2022
Actifs			
Immeubles de placement	3	2 454 533 \$	2 611 094 \$
Actifs détenus en vue de la vente	3, 5	86 000	—
Prêts consentis à des parties liées	13	133 286	98 302
Charges payées d'avance et autres actifs	7	21 354	16 806
Créances résidents et autres débiteurs	8	3 207	3 287
Trésorerie		3 740	5 323
		2 702 120 \$	2 734 812 \$
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Passifs			
Parts de SEC de catégorie B	9	416 716 \$	361 858 \$
Parts de SEC de catégorie C	10	227 411	208 086
Emprunts hypothécaires et autre emprunt	11	789 817	746 320
Facilité de crédit	12	140 236	157 158
Dépôts de garantie des locataires		11 318	10 474
Montants à payer à des parties liées	13	3 202	2 936
Créditeurs et charges à payer	14	36 039	34 443
		1 624 739 \$	1 521 275 \$
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		1 077 381	1 213 537
Éventualités et engagements	19		
Événement postérieur à la date de clôture	25		
		2 702 120 \$	2 734 812 \$

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 2023 et 2022

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

	Note	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Produits tirés des immeubles de placement	17	157 925 \$	143 790 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles			
Coûts d'exploitation des immeubles		29 568	28 387
Impôts fonciers		16 187	15 116
Services publics		13 002	12 491
		58 757	55 994
Produits d'exploitation liés aux immeubles		99 168	87 796
Autres charges (produits)			
Charges générales et administratives		10 446	9 303
Charges financières liées aux activités d'exploitation	18	56 669	44 590
Produits financiers		(7 381)	(4 818)
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :			
Immeubles de placement	3	101 627	18 828
Parts de SEC de catégorie B	9, 18	54 858	(197 531)
Swaps de taux d'intérêt	7, 18	751	(2 391)
Rémunération fondée sur des parts	23	596	(2 246)
Perte sur disposition		1 402	—
Honoraires et autres produits		(3 141)	(3 339)
		215 827	(137 604)
(Perte nette) bénéfice net et résultat global		(116 659) \$	225 400 \$

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 2023 et 2022

(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 2021		714 121 \$	(47 275) \$	343 155 \$	1 010 001 \$
Bénéfice net et résultat global		—	—	225 400	225 400
Distributions	15	—	(19 100)	—	(19 100)
Annulation de parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	15	(3 248)	—	484	(2 764)
Solde au 31 décembre 2022		710 873 \$	(66 375) \$	569 039 \$	1 213 537 \$
Perte nette et résultat global		—	—	(116 659)	(116 659)
Distributions	15	—	(19 645)	—	(19 645)
Parts émises, déduction faite des frais d'émission	15	148	—	—	148
Solde au 31 décembre 2023		711 021 \$	(86 020) \$	452 380 \$	1 077 381 \$

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 2023 et 2022

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

	Note	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :			
Activités d'exploitation			
(Perte nette) bénéfice net		(116 659) \$	225 400 \$
Ajustements pour :			
Charges financières liées aux activités d'exploitation	18	56 669	44 590
Produits financiers		(7 381)	(4 818)
Perte sur disposition		1 402	—
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :			
Immeubles de placement	3	101 627	18 828
Parts de SEC de catégorie B	9, 18	54 858	(197 531)
Swaps de taux d'intérêt	7, 18	751	(2 391)
Rémunération fondée sur des parts	23	596	(2 246)
Variation du fonds de roulement hors trésorerie	22	1 103	667
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		92 966	82 499
Activités de financement			
Produit du financement hypothécaire	11	317 122	34 623
Produit de l'émission de parts de SEC de catégorie C	10	25 774	—
Primes de la SCHL payées		(10 812)	(882)
Frais de financement		(3 169)	(537)
Versements hypothécaires au refinancement	11	(230 999)	(16 300)
Remboursements de principal sur les emprunts hypothécaires	11	(14 036)	(13 901)
(Remboursements nets sur) produit net tiré de la facilité de crédit	12	(16 922)	105 404
Produit de l'emprunt à la construction	11	7 149	8 006
Emprunt transformable en subvention transféré depuis les liquidités soumises à des restrictions		—	1 350
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B		(12 651)	(11 791)
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C affectées au remboursement du principal	10	(5 518)	(5 510)
Distributions sur les parts		(19 597)	(19 058)
Intérêts payés		(43 960)	(32 981)
Achat et annulation de parts	15	—	(2 764)
(Sortie) entrées nettes de trésorerie liées aux activités de financement		(7 619)	45 659
Activités d'investissement			
Acquisition d'immeubles de placement	4	—	(28 761)
Entrées d'immobilisations afférentes aux immeubles de placement		(48 087)	(49 203)
Prêts consentis à des parties liées, montant net	13	(30 541)	(32 040)
Aménagement d'immeubles de placement		(21 141)	(17 550)
Produit net à la disposition d'un immeuble de placement	5	9 901	—
Intérêts reçus		2 938	1 868
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		(86 930)	(125 686)
Variation de la trésorerie au cours de l'exercice		(1 583)	2 472
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice		5 323	2 851
Trésorerie à la clôture de l'exercice		3 740 \$	5 323 \$

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 2023 et 2022

(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 2023, le portefeuille de la FPI se composait de participations dans 29 immeubles locatifs multirésidentiels (32 au 31 décembre 2022), 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 qui ont pris de l'importance, en particulier les taux d'intérêt élevés et inflation. La FPI s'est appuyée sur toute l'information qu'elle juge pertinente et dont elle disposait au 31 décembre 2023 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 2023. 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 20) 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 internationales d'information financière (les « IFRS » ou les « normes IFRS de comptabilité ») 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 6 mars 2024.

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 2023 et 2022

(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 2023 et 2022

(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, 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.

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.

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

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

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.

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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

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

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.

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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

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

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.

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

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

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

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

La trésorerie, les liquidités soumises à des restrictions, les créances résidentes 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.

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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

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

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.

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 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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

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

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.

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 :

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

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

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 modifiées suivantes au moment de leur entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2023 :

- *Informations à fournir sur les méthodes comptables (modifications de l'IAS 1 et de l'énoncé de pratiques en IFRS 2)*
- *Définition des estimations comptables (modifications de l'IAS 8)*

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

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

- *Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants (modifications de l'IAS 1), en vigueur le 1^{er} janvier 2024*
- *Obligation locative découlant d'une cession-bail (modifications de l'IFRS 16), en vigueur le 1^{er} janvier 2024*
- *Informations à fournir – Accords de financement de fournisseurs (modifications de l'IFRS 7 et de l'IAS 7), en vigueur le 1^{er} janvier 2024*
- *Absence de convertibilité (modifications de l'IAS 21), en vigueur le 1^{er} janvier 2025*

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

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

3. Immeubles de placement

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

	Immeubles résidentiels	Immeubles commerciaux	Terrains destinés à l'aménagement	Total
Solde au 31 décembre 2021	2 306 493 \$	18 850 \$	35 222 \$	2 360 565 \$
Entrées				
Acquisition (note 4)	186 579	12 702	—	199 281
Dépenses d'investissement	52 348	48	—	52 396
Dépenses d'aménagement	—	—	18 395	18 395
Autres	(715)	—	—	(715)
(Perte liée) profit lié à la juste valeur	(19 250)	(3 772)	4 194	(18 828)
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 5)	(42 170)	—	—	(42 170)
Transfert aux actifs détenus en vue de la vente	(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 \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, la FPI a inscrit à l'actif des frais d'intérêts de 2 905 \$ (1 051 \$ – 31 décembre 2022) 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 6,99 % (4,52 % – 31 décembre 2022). 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 lié à l'emprunt.

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 2023, 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.

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 2023, la FPI a obtenu des évaluations d'immeubles indépendantes visant environ 66 % (53 % – 31 décembre 2022) 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 2023. 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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

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

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 2023, le total des dépenses d'investissement futures estimées sur cinq ans déduites s'élevait à 89 501 \$ (89 329 \$ – 31 décembre 2022) 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 2023			31 décembre 2022		
	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée
Taux de capitalisation	3,63 %	5,13 %	4,16 %	3,25 %	4,63 %	3,80 %

Le tableau suivant présente un sommaire de la sensibilité de la juste valeur des immeubles résidentiels, y compris des immeubles résidentiels détenus en vue de la vente, 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

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 2022 :

31 décembre 2022	-3 %	-1 %	REN	+1 %	+3 %
Taux de capitalisation					
- 50 points de base	2 831 592 \$	2 891 817 \$	2 921 929 \$	2 952 042 \$	3 012 267 \$
-25 points de base	2 625 751	2 681 732	2 709 722	2 737 713	2 793 694
Taux de base	2 447 012	2 499 308	2 525 455	2 551 603	2 603 899
+ 25 points de base	2 290 353	2 339 419	2 363 951	2 388 484	2 437 550
+ 50 points de base	2 151 920	2 198 132	2 221 237	2 244 343	2 290 554

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

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

4. Acquisition d'immeubles de placement

La FPI n'a conclu aucune acquisition d'immeubles de placement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

La FPI a conclu l'acquisition des immeubles de placement suivants au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Date d'acquisition	Région	Appartements	Total du coût d'acquisition	Financement hypothécaire à taux variable	Contrepartie en trésorerie payée, montant net ¹	Participation
Le 22 avril 2022	Toronto (Ontario)	501	112 667 \$	46 158 \$	4 990 \$	28,35 %
Le 6 mai 2022	Calgary (Alberta)	252	86 614	62 220	23 771	100 %
		753	199 281 \$	108 378 \$	28 761 \$	

¹ Compte tenu des ajustements du fonds de roulement et, dans le cas de l'acquisition de l'immeuble de Toronto, de l'émission de 2 985 956 parts de SEC de catégorie B.

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

Disposition d'immeubles de placement

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	Coût amorti 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.

La FPI n'a conclu aucune disposition au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Actifs détenus en vue de la vente

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, comme il est décrit à la note 25.

Au 31 décembre 2022, la FPI n'avait classé aucun immeuble comme détenu en vue de la vente.

6. 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 2023 et 2022

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

7. Charges payées d'avance et autres actifs

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Charges payées d'avance	2 598 \$	2 729 \$
Primes de la SCHL payées d'avance	15 007	8 825
Liquidités soumises à des restrictions	1 492	1 434
Dépôts et autres paiements anticipés	310	1 120
Swap de taux d'intérêt	1 947	2 698
	21 354 \$	16 806 \$
Partie courante	2 610	3 812
Partie non courante	18 744	12 994
	21 354 \$	16 806 \$

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 2023	31 décembre 2022
Swap de taux d'intérêt ¹	Avril 2026	3,38 %	42 360 \$	35 217 \$	1 947 \$	2 698 \$

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 2023	31 décembre 2022
Solde d'ouverture	2 698 \$	307 \$
<i>Variation hors trésorerie</i>		
(Perte liée) profit lié à la juste valeur	(751)	2 391
Solde de clôture	1 947 \$	2 698 \$

8. Créances résidents et autres débiteurs

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Partie courante		
Créances résidents	2 049 \$	1 844 \$
Autres débiteurs	2 289	2 375
Moins : Correction de valeur pour pertes sur créances	(1 131)	(932)
	3 207 \$	3 287 \$

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 2023 et 2022

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

9. Parts de SEC de catégorie B

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

	Nombre de parts de SEC de catégorie B	\$
Solde au 31 décembre 2021	22 769 073	498 415 \$
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Émission, 22 avril 2022 (note 4)	2 985 956	60 974
Profit lié à la juste valeur	—	(197 531)
	2 985 956	(136 557)
Solde au 31 décembre 2022	25 755 029	361 858 \$
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Perte liée à la juste valeur	—	54 858
Solde au 31 décembre 2023	25 755 029	416 716 \$

Des distributions de 12 683 \$ (11 942 \$ – 31 décembre 2022) 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 2023.

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

10. Parts de SEC de catégorie C

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Parts de SEC de catégorie C	226 929 \$	206 673 \$
Ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis	972	1 413
Coûts d'emprunt différés non amortis	(490)	—
	227 411	208 086
Partie courante	51 393	50 642
Partie non courante	176 018	157 444
	227 411 \$	208 086 \$

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 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 \$.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, la FPI a également versé des distributions de 7 306 \$ (6 574 \$ – 31 décembre 2022) au porteur de parts de SEC de catégorie C qui ont été prises en compte en tant que charges financières.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

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

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 3,45 % (2,95 % – 31 décembre 2022) et viennent à échéance à diverses dates entre 2024 et 2033 (entre 2023 et 2030 – 31 décembre 2022).

Au 31 décembre 2023, 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.

2024	51 174 \$
2025	64 249
2026	2 023
2027	23 525
2028	1 326
2029 et par la suite	84 632
	226 929 \$

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 de la société en commandite.

	Parts de SEC de catégorie C	\$
Solde au 31 décembre 2021	22 978 700	214 069 \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Distributions affectées au remboursement du principal	—	(5 510)
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	—	(473)
	—	(5 983)
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	—	(154)
Frais de financement différés au titre des primes de la SCHL	—	(354)
	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 \$

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 2023, les taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 4,10 % à 6,17 % (de 4,29 % à 5,91 % – 31 décembre 2022) et la juste valeur des parts de SEC de catégorie C, établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs, était de 223 956 \$ (199 200 \$ – 31 décembre 2022).

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

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

11. Emprunts hypothécaires et autre emprunt

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires à taux fixe	780 582 \$	631 956 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable	—	108 378
Emprunt à la construction à taux fixe	15 155	8 006
	795 737	748 340
Ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis	686	882
Frais de financement différés non amortis	(6 606)	(2 902)
	789 817	746 320
Partie courante	42 115	238 800
Partie non courante	747 702	507 520
	789 817 \$	746 320 \$

Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement et viennent à échéance à diverses dates entre 2024 et 2033 (entre 2023 et 2032 au 31 décembre 2022). Les emprunts hypothécaires à taux fixe incluent un emprunt hypothécaire de 35 217 \$ (36 257 \$ au 31 décembre 2022) 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 3,37 % (3,07 % au 31 décembre 2022).

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 15 155 \$ était prélevée au 31 décembre 2023 (8 006 \$ au 31 décembre 2022). 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'autre emprunt, 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.

2024	42 928 \$
2025	53 971
2026	84 122
2027	11 282
2028	82 918
2029 et par la suite	520 516
	795 737 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

(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'autre emprunt.

	Emprunts hypothécaires à taux fixes et à taux variables	Emprunt à la construction	Total
Solde au 31 décembre 2021	626 120 \$	— \$	626 120 \$
<i>Flux de trésorerie</i>			
Émissions	34 623	8 006	42 629
Frais de financement différés engagés	(537)	—	(537)
Frais de financement différés au titre des primes de la SCHL	(319)	—	(319)
Paielements de principal au refinancement	(16 300)	—	(16 300)
Paielements de principal	(13 901)	—	(13 901)
	3 566	8 006	11 572
<i>Variation hors trésorerie</i>			
Repris à l'acquisition	108 378	—	108 378
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(270)	—	(270)
Charges financières différées transférées depuis les primes de la SCHL payées d'avance	(75)	—	(75)
Amortissement des frais de financement différés	595	—	595
	108 628	—	108 628
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)
Paielements 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 \$

Aux 31 décembre 2023 et 2022, la FPI se conformait à l'ensemble des clauses restrictives de nature financière en ce qui a trait à ses dettes.

La juste valeur des emprunts hypothécaires 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 2023, les taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 3,99 % à 6,00 % (de 4,25 % à 5,87 % – 31 décembre 2022) 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 761 780 \$ (595 760 \$ – 31 décembre 2022).

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

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

12. Facilité de crédit

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Montant engagé	300 000 \$	300 000 \$
Montant disponible	236 034	267 115
Montant utilisé		
Montant prélevé	140 236	157 158
Lettre de crédit	2 022	442
	142 258	157 600
Montant non prélevé disponible	93 776 \$	109 515 \$

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. La facilité de crédit porte intérêt au taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 175 points de base ou au taux préférentiel majoré de 75 points de base. Au 31 décembre 2023, le taux d'intérêt variable moyen pondéré était de 7,25 % (6,47 % au 31 décembre 2022). 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 2023	31 décembre 2022
Solde d'ouverture	157 158 \$	51 754 \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Émission	85 078	115 404
Remboursements	(102 000)	(10 000)
	(16 922)	105 404
Solde de clôture	140 236 \$	157 158 \$

Au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022, la FPI se conformait à l'ensemble des clauses restrictives de nature financière relatives à sa facilité de crédit.

13. 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

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

Le 15 décembre 2022, la FPI a exercé son option de renouvellement de la CSA pour une durée additionnelle de cinq ans, avec prise d'effet le 3 juillet 2023. Le plafond du montant afférent à toutes les charges générales et administratives, exception faite des frais relatifs à une société ouverte, de 32 points de base de la valeur comptable brute des actifs de la FPI ne s'applique pas à la période de renouvellement de cinq ans.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

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

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, la FPI a engagé une somme de 2 260 \$ (2 260 \$ – 31 décembre 2022) au titre de services rendus par MPI et les membres de son groupe aux termes de la CSA.

b) Prêts consentis à des parties liées

Projet	Parties liées	Engagement	Taux d'intérêt et échéance	31 décembre 2023	31 décembre 2022
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 \$	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 31 décembre 2024	14 084	13 784
Beechwood Avenue, Ottawa (Ontario) (« 88 Beechwood »)	Membre du même groupe que MPI	51 400	6 % par année 31 décembre 2025	43 534	25 550
810 Kingsway, Vancouver (Colombie-Britannique) (« The Hyland »)	MPI	19 650	6 % par année 1 ^{er} août 2024	17 948	15 357
3958 Shelbourne Street, Victoria (Colombie-Britannique) (« University Heights »)	MPI	51 700	7 % par année 31 décembre 2026	27 041	12 893
		166 750		132 607	97 584
Prêt	Direction	700	Taux variable annuel ² 27 avril 2032	679	718
		167 450 \$		133 286 \$	98 302 \$
Partie courante				62 032	30 000
Partie non courante				71 254	68 302
				133 286 \$	98 302 \$

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 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 aura l'option exclusive d'acheter les immeubles Lonsdale Square et 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. Au 31 décembre 2023, 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 2022).

Le 7 juin 2023, la convention de prêt de Fifth and Bank a de nouveau été modifiée de manière à résilier l'option d'achat de la FPI à l'égard de cet immeuble.

Le 8 août 2023, la FPI a convenu de modifier la convention de prêt associée à Lonsdale Square afin de proroger l'option d'achat de la FPI au 30 novembre 2024 et de reporter la date d'échéance du prêt au 31 décembre 2024.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

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

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

Exercices clos les	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Solde d'ouverture	98 302 \$	63 312 \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Montant net consenti	30 541	32 040
Intérêts reçus	(2 656)	(1 800)
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Intérêts gagnés	27 885	30 240
	7 099	4 750
	34 984	34 990
Solde de clôture	133 286 \$	98 302 \$

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 2023, les taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 9,00 % à 10,00 % (8,50 % à 9,50 % au 31 décembre 2022) et la juste valeur des prêts consentis au titre de projets, établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs, était de 127 921 \$ (93 441 \$ au 31 décembre 2022).

c) Montants à payer à des parties liées

Élément	Parties liées	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Partie courante			
	Membres du même groupe que MPI et		
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI	1 084 \$	1 052 \$
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C	Société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI	676	546
Coûts d'exploitation des immeubles à payer	MPI et membres du même groupe	144	493
Frais et honoraires d'aménagement	Membres du même groupe que MPI	1 722	1 357
Distributions sur parts	MPI	38	37
		3 664	3 485
Produits locatifs et produits tirés des services à recevoir	MPI et membres du même groupe	(462)	(549)
		3 202 \$	2 936 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

(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 2023	31 décembre 2022
Produits de MPI, des membres du même groupe et des sociétés en commandite détenues conjointement		
Produits locatifs et produits tirés des services	509 \$	863 \$
Produits d'intérêts sur les prêts consentis	7 099	4 750
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	1 067	1 315
Frais et honoraires d'aménagement	4 162	1 231
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B (charges financières)	12 683	11 942
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C (charges financières)	7 306	6 574
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C (principal)	5 518	5 510
Distributions sur parts	442	427
Rémunération des membres clés de la direction		
Somme versée aux dirigeants	1 642	770
Rémunération fondée sur des parts		
Dirigeants	1 461	1 502
Fiduciaires en guise de rémunération annuelle et de jetons de présence	630	579

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 10) 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.

f) Acquisitions d'immeubles

Le 22 avril 2022, la FPI a acquis une participation de 28,35 % dans un immeuble locatif multirésidentiel de 501 appartements situé à Toronto, en Ontario, auprès d'une société en commandite dans laquelle une filiale de MPI et certains dirigeants actuels et passés de MPI détenaient une participation minoritaire. En guise de règlement du prix d'achat de 112 667 \$, y compris les coûts de transaction de 2 896 \$, la FPI a repris un emprunt hypothécaire de 46 158 \$, émis 2 985 956 parts de SEC de catégorie B d'une juste valeur de 60 974 \$, effectué un paiement en trésorerie de 4 990 \$ et repris un passif au titre du fonds de roulement de 545 \$.

Le 6 mai 2022, la FPI a acquis un immeuble locatif multirésidentiel de 252 appartements situé à Calgary, en Alberta, auprès d'une société en commandite dans laquelle une filiale de MPI détenait une participation minoritaire. En guise de règlement du prix d'achat de 86 614 \$, y compris les coûts de transaction de 99 \$, la FPI a repris un emprunt hypothécaire de 62 220 \$, effectué un paiement en trésorerie de 23 771 \$ et repris un passif au titre du fonds de roulement de 623 \$.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

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

14. Crédoeurs et charges à payer

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Créditeurs	8 606 \$	4 711 \$
Charges à payer	13 072	18 457
Distributions à verser	1 641	1 592
Rémunération fondée sur des parts	7 061	4 539
Emprunt transformable en subvention	5 659	5 144
	36 039 \$	34 443 \$
Partie courante	29 306	28 689
Partie non courante	6 733	5 754
	36 039 \$	34 443 \$

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 2023, des avantages municipaux de 515 \$ 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 (1 350 \$ – 31 décembre 2022).

15. Parts

	Nombre de parts	\$
Autorisé	Illimité	
Parts émises et en circulation		
Solde au 31 décembre 2021	40 069 839	714 121 \$
Annulation de parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(182 227)	(3 248)
Solde au 31 décembre 2022	39 887 612	710 873
Solde au 31 décembre 2022	39 887 612	710 873 \$
Parts émises au titre des parts différées acquises	11 000	148
Solde au 31 décembre 2023	39 898 612	711 021 \$

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, des distributions de 19 645 \$ (19 100 \$ – 31 décembre 2022) ont été déclarées aux porteurs de part, ce qui correspond à des distributions mensuelles de 0,04083 \$ (0,03958 \$ en 2022) par part pour les mois de janvier à octobre et de 0,04208 \$ (0,04083 \$ en 2022) par part pour les mois de novembre et décembre.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

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

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 18 septembre 2023, la Bourse de Toronto 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 20 septembre 2023 au 19 septembre 2024 et autorise la FPI à acquérir un maximum de 3 282 682 parts, et ce, jusqu'à concurrence de 25 003 parts par jour de bourse. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, la FPI n'a pas acheté ou annulé de parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la FPI a acheté et annulé 182 227 parts dans le cadre d'une précédente offre publique de rachat autorisée dans le cours normal des activités, à un prix d'achat moyen pondéré de 15,15 \$ la part, pour un coût total incluant les commissions de 2 764 \$. 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.

16. Information sectorielle

La FPI détient, gère et exploite 29 immeubles locatifs multirésidentiels (32 – 31 décembre 2022) 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.

17. Produits tirés des immeubles de placement

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Produits locatifs	134 751 \$	121 554 \$
Produits tirés de la prestation de services	23 174	22 236
	157 925 \$	143 790 \$

18. Charges financières

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et l'autre emprunt	26 728 \$	21 802 \$
Charges d'intérêts et commissions d'attente sur la facilité de crédit	10 445	5 128
Amortissement des frais de financement et d'autres frais	1 221	938
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(588)	(743)
Intérêts inscrits à l'actif	(2 905)	(1 051)
Coûts associés à l'extinction de la dette	1 779	—
Charges d'intérêts et autres frais de financement	36 680	26 074
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B (note 9)	12 683	11 942
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C (note 10)	7 306	6 574
Charges financières liées aux activités d'exploitation	56 669 \$	44 590 \$
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :		
Parts de SEC de catégorie B (note 9)	54 858	(197 531)
Swap de taux d'intérêt (note 7)	751	(2 391)
Charges financières	112 278 \$	(155 332) \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

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

19. 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 2023, le montant du principal restant dû s'élevait à 12 240 \$ (13 464 \$ – 31 décembre 2022). 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 2023, le montant du principal restant dû s'élevait à 3 024 \$ (3 360 \$ – 31 décembre 2022). 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 2023, la FPI s'était engagée à consentir un financement additionnel de 19 501 \$ (50 087 \$ – 31 décembre 2022) à des parties liées pour appuyer l'aménagement de plusieurs projets et un montant additionnel de 14 642 \$ (19 079 \$ – 31 décembre 2022) pour financer les frais d'intérêts.

La FPI est garante solidaire des dettes hypothécaires détenues par l'entremise d'une de ses entreprises communes. Au 31 décembre 2023, l'obligation éventuelle maximale résultant de cette garantie s'élevait à 12 326 \$ (12 690 \$ – 31 décembre 2022).

20. 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 2023 et 2022

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

Au 31 décembre 2023, la FPI disposait d'une facilité de crédit engagée à taux variable de 300 000 \$ (300 000 \$ – 31 décembre 2022) dont le montant disponible s'établissait à 236 034 \$ (267 115 \$ – 31 décembre 2022) et dont l'encours s'élevait à 140 236 \$ (157 158 \$ – 31 décembre 2022). Une variation de 1 % des taux d'intérêt en vigueur aurait fait varier les charges d'intérêts annualisées de 1 402 \$ (1 572 \$ – 31 décembre 2022).

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 2023 aurait entraîné une variation de 4 167 \$ (3 619 \$ – 31 décembre 2022) 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 2023 et 2022

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

Au 31 décembre 2023, les passifs courants, établis à 137 334 \$ (331 531 \$ – 31 décembre 2022), étaient supérieurs aux actifs courants de 71 589 \$ (42 422 \$ au 31 décembre 2022), donnant lieu à un fonds de roulement net déficitaire de 65 745 \$ (289 109 \$ au 31 décembre 2022). Les passifs courants au 31 décembre 2023 comprenaient un financement par emprunt de 75 301 \$ (271 225 \$ au 31 décembre 2022) 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 2023, les liquidités s'élevaient à 97 516 \$ (114 838 \$ au 31 décembre 2022), dont une tranche de 3 740 \$ en trésorerie (5 323 \$ au 31 décembre 2022) et un montant de 93 776 \$ (109 515 \$ au 31 décembre 2022) 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.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et par la suite	Total
Emprunts hypothécaires	42 928 \$	53 971 \$	84 122 \$	11 282 \$	82 918 \$	505 361 \$	780 582 \$
Emprunt à la construction	—	—	—	—	—	15 155	15 155
	42 928	53 971	84 122	11 282	82 918	520 516	795 737
Facilité de crédit	—	140 236	—	—	—	—	140 236
Parts de SEC de catégorie C	51 174	64 249	2 023	23 525	1 326	84 632	226 929
Intérêts ¹	41 774	33 957	25 422	24 194	22 325	63 963	211 635
Dépôts de garantie des locataires	11 308	—	—	—	10	—	11 318
Montants à payer à des parties liées	3 202	—	—	—	—	—	3 202
Créditeurs et charges à payer	29 306	426	449	23	—	5 835	36 039
	179 692 \$	292 839 \$	112 016 \$	59 024 \$	106 579 \$	674 946 \$	1 425 096 \$

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.

21. 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 à la construction 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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

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

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.

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Passifs (montants en principal impayés)		
Parts de SEC de catégorie B	416 716 \$	361 858 \$
Parts de SEC de catégorie C	226 929	206 673
Emprunts hypothécaires	780 582	740 334
Emprunt à la construction	15 155	8 006
Facilité de crédit	140 236	157 158
	1 579 618	1 474 029
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	1 077 381	1 213 537
	2 656 999 \$	2 687 566 \$

22. Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Charges payées d'avance et autres actifs	430 \$	(3 597) \$
Créances résidents et autres débiteurs	80	(1 199)
Dépôts de garantie des locataires	844	(174)
Montants à payer à des parties liées	56	878
Créditeurs et charges à payer	(307)	4 759
	1 103 \$	667 \$

23. 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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

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

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Solde d'ouverture	271 176	210 152
Attribution	28 000	85 660
Rachat	—	(14 495)
Renonciation	—	(17 982)
Équivalents de distribution	9 821	7 841
Solde de clôture	308 997	271 176

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 2023	31 décembre 2022
Solde d'ouverture	2 720 \$	2 890 \$
Charge de rémunération fondée sur des parts	1 305	1 502
Règlement	—	(211)
Perte liée (profit lié) à la juste valeur	154	(1 461)
Solde de clôture	4 179 \$	2 720 \$

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 2023	31 décembre 2022
Solde d'ouverture	31 750	—
Attribution	27 855	31 750
Équivalents de distributions	980	—
Solde de clôture	60 585	31 750

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 2023	31 décembre 2022 ¹
Solde d'ouverture	— \$	— \$
Charge de rémunération fondée sur des parts	156	—
Perte liée à la juste valeur	117	—
Solde de clôture	273 \$	— \$

¹ La période d'évaluation du rendement des parts de rendement attribuées pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 commence le 1^{er} janvier 2023.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

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

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 majore 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.

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 2021	92 538	2 025 \$
Attribution et acquisition de droits	33 858	528
Équivalents de distribution	3 099	51
Profit lié à la juste valeur	—	(785)
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 \$

24. Contrats de location simple

La FPI a conclu des contrats de location visant ses immeubles de placement. La durée habituelle des baux résidentiels est de l'ordre de 1 à 12 mois, alors que celle des baux commerciaux se situe dans une fourchette de 1 an à 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 2023 et 2022. 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 2023	31 décembre 2022
Moins de un an	22 969 \$	25 822 \$
De un an à cinq ans	2 197	1 822
Cinq ans et par la suite	2 613	2 972
	27 779 \$	30 616 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

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

25. Événement postérieur à la date de clôture

Le 15 février 2024, la FPI a conclu la disposition de deux immeubles, situés à Ottawa, en Ontario, pour un prix de vente de 86 000 \$, ce qui a généré un produit net de 67 956 \$.

Renseignements à l'intention des porteurs de parts

Conseil des fiduciaires

Roger Greenberg

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

Allan Kimberley^(1,2,3)

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

Heather Kirk^(1,3)

Présidente du comité d'audit, chef des placements de Revera Inc.

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

Jacqueline Moss^(2,3)

Présidente du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature, administratrice et présidente du comité des ressources humaines de Santé Ontario

Michael Waters

Chef de la direction de The Minto Group, fiduciaire et membre du comité de gouvernance et des candidatures et du comité des placements du FPI Crombie

La direction

Jonathan Li

Président et chef de la direction

Edward Fu

Chef des finances

Glen MacMullin

Chef des placements

Jo-Ann Taylor

Chef des ressources humaines de The Minto Group

John Moss

Chef du contentieux et secrétaire général

Paul Baron

Vice-président principal, Exploitation

Ben Mullen

Vice-président principal, Gestion d'actifs

Martin Tovey

Vice-président principal, Placements

Mohammad Amini

Vice-président, Gestion d'actifs

Stephen Marshall

Vice-président, Exploitation

Anca Preda

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



- 1) Membre du comité d'audit.
2) Membre du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature.
3) Indépendant.

Siège social

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

Renseignements à l'intention des investisseurs

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

Auditeur

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

Conseiller juridique

Goodmans LLP

Agent des transferts

Compagnie Trust TSX
301 – 100 rue Adelaide Ouest
Toronto (Ontario) M5H 4H1

Inscription des parts TSX: MI.UN

Distributions sur parts

De janvier 2023 à octobre 2023
0,04083 \$ par part par mois

De novembre 2023 à décembre 2023
0,04208 \$ par part par mois

Assemblée annuelle

L'assemblée générale annuelle des porteurs de parts se tiendra le 7 mai 2024 à 13 h.

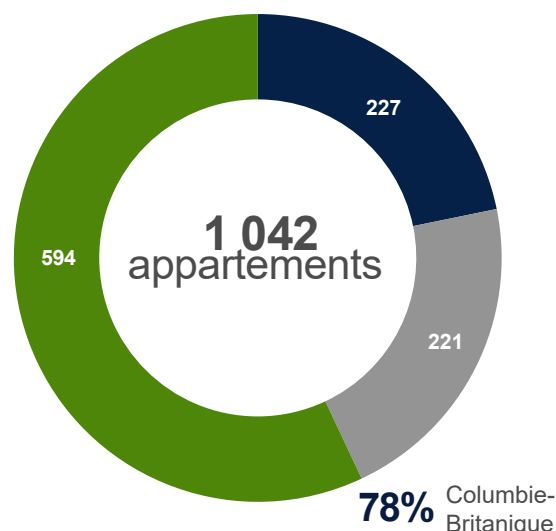
Occasions de croissance découlant du portefeuille d'emprunts convertibles aux fins de l'aménagement

En investissant dans des projets d'aménagement au moyen de prêts convertibles aux fins d'aménagement (les « prêts convertibles »), la FPI a la possibilité d'acheter des immeubles locatifs neufs et de haute qualité dans des emplacements urbains attrayants à un escompte par rapport à leur juste valeur marchande estimée à ce moment-là, et ce, sans que la FPI n'ait à assumer le moindre risque de construction ou de location. La stabilisation des projets d'aménagement des immeubles Lonsdale Square et The Hyland en Colombie-Britannique est prévue à la fin de 2024.



Répartition géographique des prêts convertibles¹⁾

○ Ottawa ○ Vancouver ○ Victoria



Environnement, responsabilité sociale et gouvernance

La FPI continue de miser sur son leadership en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance (les « facteurs ESG »). De la manière dont nous traitons notre personnel et nos résidents à la façon de faire ce qui est juste pour nos collectivités, l'environnement et l'avenir de notre entreprise, nous avons intégré les facteurs ESG dans tous les aspects de nos activités. La FPI intègre les facteurs ESG tout au long du cycle de vie d'un actif – dans l'ensemble des indicateurs clés de performance, des seuils minimaux et des programmes de développement, comme les acquisitions d'actifs, les nouveaux projets d'aménagement et les dépenses en immobilisations. Les initiatives en matière d'ESG de la FPI comprennent des cibles d'efficacité énergétique et d'émissions pour les nouveaux projets d'aménagement, l'évaluation du portefeuille et la planification des mesures d'atténuation des risques liés aux changements climatiques, ainsi que des programmes axés sur la santé et le bien-être des résidents. Ces efforts créent de la valeur dans l'ensemble des projets de la FPI et pour toutes ses parties prenantes. Afin d'aligner cette initiative sur notre processus décisionnel stratégique et opérationnel, une part importante de la rémunération au rendement est liée à l'atteinte des objectifs ESG. Afin de démontrer notre engagement envers la transparence et la performance en matière d'ESG, la FPI se soumet à l'évaluation effectuée par le Global Real Estate Sustainability Benchmark et, de concert avec ses partenaires du groupe Minto, elle collabore avec les organismes de réglementation et les groupes sectoriels afin de mettre la barre encore plus haute en ce qui a trait à la durabilité. Pour plus de détails sur les engagements de la FPI en matière d'ESG et sur le leadership dans le secteur, il y a lieu de se reporter à son site Web à l'adresse www.mintoapartmentreit.com.



¹⁾ Le nombre d'appartements est présenté selon une participation de 100 %, plutôt que selon la quote-part de la participation de la FPI au moment de l'exécution de ses options d'achat. Se reporter à la rubrique « Perspectives – Accès au portefeuille urbain des marchés ciblés par l'entremise de MPI et les membres du même groupe » du rapport de gestion intégré au présent rapport annuel.

Immeuble Richgrove (rendu) • Toronto (Ontario)

1.613.230.7051
info@mintoapartmentreit.com

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



minto
Apartment REIT

www.mintoapartmentreit.com