



# États financiers consolidés

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

# Rapport des auditeurs indépendants

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 :

- le bilan consolidé au 31 décembre 2018;
- l'état consolidé du résultat net et du résultat global pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018;
- l'état consolidé des variations des capitaux propres pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018;
- le tableau consolidé des flux de trésorerie pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018;
- ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales 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 2018, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

## 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 des auditeurs à l'égard de l'audit des états financiers** » de notre rapport des auditeurs.

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

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

## 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 2018 », autres que les états financiers et le rapport des auditeurs 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 identifiées 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 2018 à la date du présent rapport des auditeurs. 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 des auditeurs.

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 internationales d'information financière (IFRS), 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 des auditeurs 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 des auditeurs 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 des auditeurs 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 des auditeurs. 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.

(signé) KPMG s.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 des auditeurs est délivré est Thomas Rothfischer.

Toronto, Canada

Le 19 mars 2019

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## Bilan consolidé

(en milliers de dollars canadiens)

Au	Note	31 décembre 2018
<b>Actifs</b>		
Immeubles de placement	4	1 197 811 \$
Charges payées d'avance et autres actifs	6	7 233
Créances résidents et autres débiteurs	7	989
Trésorerie		892
		<b>1 206 925 \$</b>
<b>Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts</b>		
<b>Passifs</b>		
Emprunts hypothécaires	8	275 601 \$
Facilité de crédit	8	35 925
Parts de SEC de catégorie B	9	385 899
Parts de SEC de catégorie C	10	231 037
Montants à payer à des parties liées	11	4 289
Dépôts de garantie des locataires		6 594
Créditeurs et charges à payer	12	9 328
		<b>948 673 \$</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts</b>		<b>258 252</b>
Éventualités et engagements	17	
Événement postérieur à la date de clôture	22	
		<b>1 206 925 \$</b>

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## État consolidé du résultat net et du résultat global

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	31 décembre 2018
Produits tirés des immeubles de placement	15	42 475 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles		
Coûts d'exploitation des immeubles		8 257
Impôts fonciers		4 528
Services publics		3 580
		16 365
Produits d'exploitation liés aux immeubles		26 110
Autres charges (produits)		
Charges générales et administratives		2 267
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	4	(40 048)
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	9, 16	81 713
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	21	76
Charges financières liées aux activités d'exploitation	16	11 875
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	3	(79 163)
		(23 280)
<b>Bénéfice net et résultat global</b>		<b>49 390 \$</b>

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## État consolidé des variations des capitaux propres

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

(en milliers de dollars canadiens)

	Parts	Distributions	Résultats non distribués	Total
Solde au 24 avril 2018	– \$	– \$	– \$	– \$
Parts émises, déduction faite des frais d'émission (note 13)	212 078	–	–	212 078
Bénéfice net et résultat global	–	–	49 390	49 390
Distributions	–	(3 216)	–	(3 216)
<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	<b>212 078 \$</b>	<b>(3 216) \$</b>	<b>49 390 \$</b>	<b>258 252 \$</b>

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## Tableau consolidé des flux de trésorerie

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	31 décembre 2018
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :		
Activités d'exploitation		
Bénéfice net		49 390 \$
Ajustement pour :		
Charges financières liées aux activités d'exploitation	16	11 875
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	4	(40 048)
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	9, 16	81 713
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	21	76
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	3	(79 163)
Variation du fonds de roulement hors trésorerie	20	5 320
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		29 163
Activités de financement		
Produit de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission		212 877
Remboursement du billet relatif à l'acquisition	3	(183 288)
Produit net du financement hypothécaire	8	26 024
Primes de la SCHL payées		(1 566)
Frais de financement		(11)
Remboursements de principal sur les emprunts hypothécaires	8	(2 206)
Produit tiré de la facilité de crédit	8	41 383
Remboursements sur la facilité de crédit	8	(5 458)
Remboursement de billets non garantis	11	(54 150)
Rachat de parts de SEC de catégorie B	9	(28 277)
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B		(3 516)
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C affectées au remboursement du principal	10	(2 329)
Distributions sur les parts		(2 674)
Intérêts payés		(7 492)
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités de financement		(10 683)
Activités d'investissement		
Solde de trésorerie transféré à l'acquisition du portefeuille initial	3	2 100
Acquisition d'un immeuble de placement	5	(7 465)
Entrées d'immobilisations afférentes aux immeubles de placement		(12 223)
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		(17 588)
Variation de la trésorerie au cours de la période		892
Trésorerie au 24 avril 2018		–
Trésorerie au 31 décembre 2018		892 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

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

### 1. Description de l'entité

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

La FPI a commencé à exercer ses activités le 2 juillet 2018 alors qu'elle a acquis indirectement un portefeuille de 22 immeubles locatifs multirésidentiels (le « portefeuille initial »), composés d'un total de 4 279 appartements situés dans les centres urbains en Ontario et en Alberta. Le portefeuille initial est détenu par l'entremise de Minto Apartment Limited Partnership (la « société en commandite »), qui est consolidée par la FPI. Le 3 juillet 2018, la FPI a réalisé son premier appel public à l'épargne (le « PAPE ») visant l'émission de parts de fiducie (les « parts ») et réuni un produit brut de 200 013 \$ au moyen de l'émission de 13 794 000 parts au prix de 14,50 \$ par part.

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

Au 31 décembre 2018, le portefeuille de la FPI se composait de 23 immeubles locatifs multirésidentiels comprenant 4 350 appartements.

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

### 2. Principales méthodes comptables

#### 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 SEC de catégorie B et les régimes de rémunération fondée sur des parts, lesquels ont été évalués à la juste valeur. Ces états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la FPI.

#### b) Déclaration de conformité

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

Ces états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires de la FPI et leur publication a été autorisée le 19 mars 2019.

#### 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 la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

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

### d) Regroupements d'entreprises

Lorsqu'elle acquiert un immeuble par une participation donnant le contrôle ou directement, la FPI évalue s'il s'agit de l'acquisition d'une entreprise. La FPI comptabilise une acquisition à titre de regroupement d'entreprises lorsqu'un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immeuble. Plus particulièrement, l'ampleur des processus importants acquis fait l'objet d'une évaluation. Si la FPI n'a pas acquis de processus importants, ou n'a acquis que des processus non importants, l'acquisition est traitée comme une acquisition d'actifs plutôt qu'un regroupement d'entreprises.

Le coût d'un regroupement d'entreprises est évalué à la juste valeur des actifs donnés, des instruments de capitaux propres émis et des passifs engagés ou repris à la date d'acquisition. Les actifs identifiables acquis ainsi que les passifs identifiables et les passifs éventuels repris lors d'un regroupement d'entreprises sont comptabilisés initialement à leur juste valeur à la date d'acquisition. La FPI comptabilise les actifs ou les passifs, le cas échéant, résultant d'un accord de contrepartie éventuelle à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ces montants font partie du coût du regroupement d'entreprises.

Les variations de la juste valeur ultérieure des accords de contrepartie éventuelle sont comptabilisées à l'état consolidé du résultat net et du résultat global. Le goodwill correspond à l'écart entre le prix d'achat et la juste valeur du montant net des actifs identifiables acquis et des passifs identifiables repris. À la date d'acquisition, le goodwill positif est comptabilisé à titre d'actif. Un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses est aussitôt comptabilisé à l'état consolidé du résultat net et du résultat global. La FPI passe en charges les coûts de transaction liés aux regroupements d'entreprises dans la période au cours de laquelle ils sont engagés.

Lorsqu'une acquisition ne répond pas aux critères du traitement comptable d'un regroupement d'entreprises, elle est comptabilisée à titre d'acquisition d'un groupe d'actifs et de passifs, dont le coût comprend les coûts de transaction qui sont répartis au moment de la comptabilisation initiale entre les actifs acquis et les passifs repris en fonction de leur juste valeur relative.

Les ajustements de période d'évaluation s'entendent d'ajustements résultant d'informations complémentaires obtenues au cours de la période d'évaluation d'au plus un an à compter de la date d'acquisition, à propos des faits et des circonstances qui existaient à la date d'acquisition. Les variations ultérieures de la juste valeur de la contrepartie éventuelle classée comme des actifs ou passifs qui ne sont pas admissibles en tant qu'ajustements de période d'évaluation sont comptabilisées comme un profit ou une perte à l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

### 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. 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. Les profits ou les pertes découlant des variations de la juste valeur sont comptabilisés à l'état consolidé 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 à l'état consolidé du résultat net et du résultat global de la période au cours de laquelle la sortie a lieu.

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

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

La juste valeur des immeubles résidentiels s'obtient en appliquant la méthode de la capitalisation directe. Le résultat d'exploitation net stabilisé estimé est fondé sur les résultats prévisionnels de chacun des immeubles, après déduction du total des dépenses d'investissement futures 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.

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

### f) Instruments financiers

Les instruments financiers sont généralement évalués à la juste valeur au moment de la comptabilisation initiale. Le classement et l'évaluation des actifs financiers se font en fonction des catégories suivantes, soit i) l'évaluation au coût amorti, ii) la juste valeur par le biais du résultat net (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 à l'état consolidé 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 constatés à l'état consolidé 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 à l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

La FPI a classé ses instruments financiers comme suit :

Compte	Évaluation
Liquidités soumises à des restrictions	Coût amorti
Créances résidents et autres débiteurs	Coût amorti
Trésorerie	Coût amorti
Emprunts hypothécaires	Coût amorti
Facilité de crédit	Coût amorti
Parts de SEC de catégorie B	JVRN
Parts de SEC de catégorie C	Coût amorti
Montants à payer à des parties liées	Coût amorti
Dépôts de garantie des locataires	Coût amorti
Créditeurs et charges à payer	Coût amorti

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

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

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

### *Parts*

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

En raison de leur option de rachat, les parts satisfont à la définition d'un passif financier aux termes de l'IAS 32 et ne peuvent être considérées comme faisant partie des capitaux propres aux fins du calcul du résultat net par part, conformément à l'IAS 33, *Résultat par action*. La FPI a donc choisi de ne pas présenter le calcul du résultat par part, comme les IFRS l'autorisent à le faire.

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.

Les porteurs de parts peuvent demander le rachat de leurs parts au moins élevé de i) 90 % du prix du marché des parts (soit le cours moyen pondéré pour les 10 jours de bourse précédents) ou de ii) 100 % du prix de marché de clôture (soit le cours moyen pondéré à la date en question) 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.

### *Parts de SEC de catégorie B*

Les parts de SEC de catégorie B de la société en commandite 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. 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 à l'état consolidé du résultat net et du résultat global. Les distributions sur les parts de SEC de catégorie B sont comptabilisées à l'état consolidé du résultat net et du résultat global dans les charges financières dans la période au cours de laquelle les distributions deviennent exigibles.

### *Parts de SEC de catégorie C*

Les parts de SEC de catégorie C de la société en commandite prévoient des distributions mensuelles versées par la société en commandite aux porteurs de ces parts en priorité, sous réserve de certaines restrictions, par rapport aux distributions aux porteurs de parts et aux porteurs de parts de SEC de catégorie B. En raison de la nature de ces distributions, les parts de SEC de catégorie C ont été classées à titre de passifs financiers et 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 à l'état consolidé du résultat net et du résultat global de la période au cours de laquelle les distributions deviennent exigibles.

### *Dépréciation*

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.

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

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

### g) Évaluation de la juste valeur

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

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

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

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

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

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

Tous les actifs et passifs pour lesquels la juste valeur a été établie ou présentée dans les états financiers 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 :

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

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

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

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

La juste valeur des parts de SEC de catégorie B 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.

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

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

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

### h) Primes de la SCHL payées d'avance

Les primes d'assurance et les frais payés à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « SCHL ») sont pris en compte dans les charges payées d'avance et autres actifs. Ils sont amortis sur la période d'amortissement de l'emprunt, qui va habituellement de 25 à 40 ans, et l'amortissement est inclus dans les charges financières à l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

### i) Liquidités soumises à des restrictions

Les liquidités soumises à des restrictions comprennent les dépôts de garantie des locataires et un fonds de réserve pour remplacement des immobilisations qui sont détenus dans des comptes en fiducie. Le fonds de réserve pour remplacement des immobilisations a été constitué comme condition d'un prêt transformable en subvention consenti par la ville de Toronto pour financer des logements abordables dans un immeuble situé à Toronto.

### j) Trésorerie

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

### k) Impôt sur le résultat

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

### l) Comptabilisation des produits

La FPI conserve la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement et, par conséquent, comptabilise les contrats de location conclus avec ses locataires comme des contrats de location simple.

Les produits locatifs comprennent les loyers de base perçus auprès de locataires aux termes de contrats de location simple, loyers qui sont affectés aux composantes locatives en proportion des prix de vente spécifiques. Les prix de vente spécifiques des composantes locatives sont déterminés au moyen d'une méthode par le marché avec ajustement et le prix de vente spécifique des composantes services est déterminé au moyen de la méthode du coût attendu plus marge.

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

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

### m) Charges

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

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

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

### n) 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, des primes de la SCHL et des frais de financement, les distributions sur les parts de SEC de catégories B et C, l'ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B, de même que le profit sur l'extinction de dette. Les charges financières liées aux passifs financiers présentés au coût amorti sont comptabilisées à l'état consolidé du résultat net et du résultat global selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les charges financières tiennent également compte des produits d'intérêt, qui sont comptabilisés à mesure qu'ils sont gagnés.

### o) Rémunération fondée sur des parts

La FPI maintient un régime incitatif général fondé sur des titres de capitaux propres (le « régime ») à l'intention de ses fiduciaires, de son personnel et de ses conseillers, dans le cadre duquel les participants admissibles peuvent recevoir des parts différées, des parts de rendement, des parts incessibles ou d'autres types de titres similaires dans le cadre de leur rémunération. Les attributions aux termes de ces régimes peuvent être réglées en parts nouvellement émises ou, si le participant en fait le choix et sous réserve de l'approbation du conseil des fiduciaires, en trésorerie payable au règlement. La juste valeur du montant à payer à la date d'attribution est comptabilisée dans les charges générales et administratives sur la période d'acquisition des droits, et une augmentation correspondante est comptabilisée dans les passifs, sur la durée de la période relative à l'attribution. La juste valeur à la date d'attribution est calculée selon le prix du marché des parts à la date d'attribution. 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. Le passif est réévalué chaque date de clôture et date de règlement en fonction du cours des parts comme le définit le régime, à la date d'évaluation. Toute modification à la valeur du passif est comptabilisée à l'état consolidé du résultat net et du résultat global comme un ajustement de la juste valeur.

### p) Jugements critiques lors de l'application des méthodes comptables

Les jugements critiques posés lors de l'application des méthodes comptables de la FPI qui pourraient avoir l'incidence la plus importante sur les montants présentés dans les états financiers 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 direction exerce son jugement afin de déterminer si les actifs acquis et les passifs repris constituent une entreprise au sens de l'IFRS 3 et si l'ensemble intégré d'activités, y compris les entrées et les processus acquis, est susceptible d'être exploité et géré comme une entreprise et si la FPI obtient le contrôle de l'entreprise.

#### *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). 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.

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

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

### q) Estimations et hypothèses comptables critiques

La FPI formule des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur la valeur comptable des actifs et des passifs et sur le montant présenté des produits pour la période. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations. Les estimations et les hypothèses que la FPI considère comme étant critiques se rapportent à :

#### *Évaluation des immeubles de placement*

Lors de l'application de la méthode préconisée par la FPI en ce qui a trait aux immeubles de placement, il est nécessaire de formuler des estimations et de poser des hypothèses pour déterminer la valeur des immeubles selon le modèle de la juste valeur.

### r) Modifications futures de normes comptables

Les normes comptables suivantes en vertu des IFRS ont été publiées ou révisées, mais ne sont pas encore entrées en vigueur et n'ont donc pas été appliquées aux présents états financiers consolidés.

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

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

La FPI est à finaliser son évaluation de l'incidence qu'aura cette norme sur ses états financiers consolidés. À la lumière de l'évaluation effectuée à ce jour, la FPI a déterminé que la norme n'aura pas d'incidence importante sur les états financiers consolidés.

La FPI a l'intention d'adopter l'IFRS 16 dans ses états financiers consolidés ouverts le 1<sup>er</sup> janvier 2019, lors de son entrée en vigueur.

#### ii) Définition d'une entreprise (modifications de l'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*)

Le 22 octobre 2018, l'IASB a publié des modifications de l'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*, visant à clarifier si une transaction donne lieu à une acquisition d'actifs ou à un regroupement d'entreprises. Les modifications s'appliquent aux entreprises acquises au cours des exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020. L'application anticipée est permise.

Les modifications permettent de choisir d'utiliser un test de concentration. Cette évaluation simplifiée indique qu'il y a acquisition d'actifs si la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif brut se concentre dans un actif identifiable unique ou un groupe unique d'actifs identifiables similaires. Si une entité choisit de ne pas appliquer le test de concentration ou si le test est négatif, l'évaluation se penche sur l'existence d'un processus important.

La FPI a l'intention d'adopter les modifications dans ses états financiers consolidés ouverts le 1<sup>er</sup> janvier 2020, lors de son entrée en vigueur.

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

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

### 3. Regroupement d'entreprises

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

	2 juillet 2018
Immeubles de placement	1 123 000 \$
Charges payées d'avance et autres actifs	4 677
Créances résidents et autres débiteurs	87
Trésorerie	2 100
Emprunts hypothécaires, compte tenu d'un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 2 742 \$	(239 754)
Montants à payer à des parties liées	(1 049)
Dépôts de garantie des locataires	(5 234)
Créditeurs et charges à payer	(1 067)
	882 760
Excédent de la juste valeur des actifs nets acquis sur la contrepartie versée – profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	(79 163)
Total de la contrepartie de l'acquisition	803 597 \$
<i>Contrepartie de la FPI</i>	
Émission de parts de SEC de catégorie B	(332 463) \$
Émission de parts de SEC de catégorie C, compte tenu d'un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 3 558 \$	(233 608)
Billet non garanti émis à MPI, compte tenu d'un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 88 \$	(25 780)
Billet non garanti émis à MPI	(28 458)
Billet relatif à l'acquisition émis à MPI	(183 288)
Total de la contrepartie de l'acquisition	(803 597) \$

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

Le billet non garanti de 25 780 \$ a été payé le 23 novembre 2018.

### 4. Immeubles de placement

	31 décembre 2018
Solde au 24 avril 2018	– \$
Entrées	
Acquisition du portefeuille initial	1 123 000
Acquisition d'un immeuble de placement (note 5)	20 376
Dépenses d'investissement	14 387
Ajustements de la juste valeur	40 048
Solde au 31 décembre 2018	1 197 811 \$

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

	31 décembre 2018
Immeubles résidentiels	1 175 915 \$
Immeubles commerciaux	21 896
	1 197 811 \$

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

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

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 2018, le portefeuille d'immeubles de placement de la FPI faisait entièrement l'objet d'évaluations internes. L'équipe d'évaluateurs internes de la FPI se compose de personnes qualifiées qui possèdent les compétences professionnelles pertinentes ainsi qu'une expérience récente de l'emplacement et de la catégorie à laquelle appartiennent les immeubles respectifs.

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. Ces cabinets ont évalué l'ensemble du portefeuille au 31 décembre 2018. La direction a utilisé ces évaluations externes dans le cadre de sa validation des hypothèses et des données de marché entrant dans ses évaluations internes. La FPI compte dorénavant alterner entre ses immeubles chaque année de manière que chaque immeuble fasse l'objet d'une évaluation externe au moins une fois aux trois ans.

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

	Méthode d'évaluation	Principales données d'entrée non observables	Interrelations entre les principales données d'entrée non observables et l'évaluation de la juste valeur
Immeubles résidentiels	Méthode de la capitalisation directe	Taux de capitalisation	Les taux de capitalisation sont inversement corrélés à la juste valeur. Plus précisément, plus les taux de capitalisation sont élevés, plus la juste valeur estimée est faible.
Immeubles commerciaux	Méthode des flux de trésorerie actualisés	Taux d'actualisation et taux de capitalisation final	Les taux d'actualisation et de capitalisation sont inversement corrélés à la juste valeur. Plus précisément, plus le taux d'actualisation et/ou de capitalisation est élevé, plus la juste valeur estimée est faible.

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

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

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

	31 décembre 2018		
	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée
Taux d'actualisation	5,75 %	6,75 %	6,07 %
Taux de capitalisation final	5,25 %	6,25 %	5,54 %
Nombre d'années au titre de l'actualisation			11,00

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

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

Le sommaire ci-dessous présente la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement aux variations des taux de capitalisation et d'actualisation au 31 décembre 2018 :

Sensibilité des taux	Taux de capitalisation seulement		Taux d'actualisation et de capitalisation	
	Juste valeur des immeubles résidentiels	Variation de la juste valeur	Juste valeur des immeubles commerciaux	Variation de la juste valeur
+ 75 points de base	989 758 \$	(186 157) \$	18 738 \$	(3 158) \$
+ 50 points de base	1 045 000	(130 915)	19 703	(2 193)
+ 25 points de base	1 106 651	(69 264)	20 755	(1 141)
Taux de base	1 175 915	–	21 896	–
- 25 points de base	1 254 324	78 409	23 166	1 270
- 50 points de base	1 343 864	167 949	24 558	2 662
- 75 points de base	1 447 155	271 240	26 099	4 203

## 5. Acquisition d'un immeuble de placement

La FPI a conclu l'acquisition d'un immeuble de placement suivante, laquelle a été comptabilisée comme une acquisition d'actifs et contribue aux résultats d'exploitation depuis la date de l'acquisition :

Emplacement	Date d'acquisition	Nombre d'app.	Total du coût d'acquisition	Financement hypothécaire repris	Taux d'intérêt et échéance
Calgary (Alberta)	18 décembre 2018	70	20 376 \$	12 744 \$	3,59 % - 1 <sup>er</sup> juin 2020

Le tableau suivant présente la trésorerie affectée à l'acquisition d'un immeuble de placement :

	31 décembre 2018
Total du coût d'acquisition	(20 376) \$
Financement hypothécaire repris	12 744
Fonds de roulement repris	167
Contrepartie en trésorerie	(7 465) \$

## 6. Charges payées d'avance et autres actifs

	31 décembre 2018
Charges payées d'avance	1 145 \$
Primes de la SCHL payées d'avance	1 618
Liquidités soumises à des restrictions	792
Dépôts	3 678
	7 233 \$
Partie courante	5 408 \$
Partie non courante	1 825
	7 233 \$

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

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

### 7. Créances résidents et autres débiteurs

	31 décembre 2018
Partie courante	
Créances résidents	478 \$
Autres débiteurs	589
Moins : Provision pour pertes sur créances	(78)
	989 \$

Aucune concentration importante du risque de crédit n'est associée aux créances clients puisque la FPI a un nombre important de locataires.

### 8. Emprunts garantis

	31 décembre 2018
Emprunts hypothécaires <sup>1)</sup>	273 574 \$
Ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché non amorti	2 038
Frais de financement différés non amortis	(11)
Total des emprunts hypothécaires	275 601
Facilité de crédit <sup>2)</sup>	35 925
	311 526 \$
Partie courante	5 822
Partie non courante	305 704
	311 526 \$

<sup>1)</sup> Les emprunts hypothécaires garantis par des immeubles de placement sont assortis d'un taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de 3,20 % et viennent à échéance à diverses dates entre 2020 et 2030.

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

Les montants à payer au titre des emprunts garantis au 31 décembre 2018, exclusion faite des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis et des frais de financement différés non amortis, s'établissaient comme suit :

2019	5 524 \$
2020	17 572
2021	41 352
2022	91 994
2023 et par la suite	153 057

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

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

L'activité relative aux emprunts garantis pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018 est la suivante :

	Emprunts hypothécaires	Ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis	Frais de financement différés non amortis	Facilité de crédit	Total
Solde au 24 avril 2018	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$
<i>Flux de trésorerie</i>					
Émissions <sup>3)</sup>	26 024	–	(11)	41 383	67 396
Remboursements	(2 206)	–	–	(5 458)	(7 664)
	23 818	–	(11)	35 925	59 732
<i>Variation hors trésorerie</i>					
Emprunts repris dans le cadre du regroupement d'entreprises	237 012	2 742	–	–	239 754
Emprunts repris dans le cadre de l'acquisition d'actifs	12 744	–	–	–	12 744
Profit sur l'extinction d'un emprunt hypothécaire	–	(519)	–	–	(519)
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	–	(185)	–	–	(185)
	249 756	2 038	–	–	251 794
Solde au 31 décembre 2018	273 574 \$	2 038 \$	(11) \$	35 925 \$	311 526 \$

<sup>3)</sup> Le 23 novembre 2018, la FPI a conclu un nouveau financement hypothécaire visant deux immeubles à Toronto d'un montant de 49 831 \$, portant intérêt à 3,25 % et échéant en décembre 2022. Le financement a été utilisé pour rembourser un emprunt hypothécaire de 23 807 \$ sur ces immeubles et l'encours d'un billet non garanti de 25 587 \$ émis à MPI.

Au 31 décembre 2018, la FPI se conformait à l'ensemble des clauses restrictives de nature financière en ce qui a trait à ses dettes.

La juste valeur des emprunts hypothécaires est établie en fonction des taux actuels du marché, majorés des écarts ajustés en fonction du niveau de risque sur les flux de trésorerie actualisés. Au 31 décembre 2018, les taux actuels du marché, majorés des écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 2,81 % à 3,38 % et la juste valeur des emprunts hypothécaires, établie au niveau 2 selon la hiérarchie des justes valeurs, était de 276 954 \$. La valeur de la facilité de crédit se rapproche de sa juste valeur et est établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs.

## 9. Parts de SEC de catégorie B

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

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

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

Le tableau ci-dessous présente la variation du montant afférent aux parts de SEC de catégorie B et le principal restant afférent à celles-ci pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018.

	Parts	\$
Parts de SEC de catégorie B au 24 avril 2018	–	– \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Parts de SEC de catégorie B rachetées	(2 069 100)	(28 277)
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Parts de SEC de catégorie B émises	22 928 510	332 463
Ajustements de la juste valeur	–	81 713
	22 928 510	414 176
<b>Parts de SEC de catégorie B au 31 décembre 2018</b>	<b>20 859 410</b>	<b>385 899 \$</b>

Des distributions de 4 229 \$ aux porteurs de parts de SEC de catégorie B ont été déclarées au cours de la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018.

### 10. Parts de SEC de catégorie C

Le tableau ci-dessous présente la variation du montant afférent aux parts de SEC de catégorie C et le principal restant afférent à celles-ci pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018.

	Parts	\$
Parts de SEC de catégorie C au 24 avril 2018	–	– \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Distributions affectées au remboursement du principal	–	(2 329)
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Parts de SEC de catégorie C émises	22 978 700	230 050
	22 978 700	227 721
Ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché non amorti	–	3 316
<b>Parts de SEC de catégorie C au 31 décembre 2018</b>	<b>22 978 700</b>	<b>231 037 \$</b>
Partie courante		5 499
Partie non courante		225 538
		<b>231 037 \$</b>

La FPI a versé des distributions de 3 606 \$ aux porteurs de parts de SEC de catégorie C, qui ont été prises en compte en tant que charges financières pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018.

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

Au 31 décembre 2018, 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, sont exigibles comme suit :

2019	5 019
2020	5 178
2021	5 341
2022	5 510
2023 et par la suite	206 673

La juste valeur des parts de SEC de catégorie C est établie en fonction des taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du niveau de risque sur les flux de trésorerie actualisés. Au 31 décembre 2018, les taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 2,81 % à 3,64 % et la juste valeur des parts de SEC de catégorie C, établie au niveau 2 selon la hiérarchie des justes valeurs, était de 230 210 \$.

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

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

### 11. Transactions entre parties liées

Dans le cours normal des activités, la FPI conclut diverses transactions entre parties liées. Selon la politique de la FPI, toutes les transactions avec des parties liées doivent être effectuées et tous les soldes réglés selon les conditions du marché. 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 MPI ont conclu une convention de services de soutien administratif (la « CSA ») renouvelable de cinq ans. Cette convention offre à la FPI certains services-conseils, services transactionnels et services de soutien, y compris du soutien administratif et du soutien opérationnel pour la gestion des activités quotidiennes de la FPI et des bureaux. La FPI versera à MPI un montant de 500 \$ auquel s'ajoute la taxe de vente harmonisée pour les services fournis au cours de la période allant du 3 juillet 2018 au 30 juin 2019.

Au 31 décembre 2018, les montants à payer à des parties liées comprenaient une somme de 282 \$ engagée par la FPI au titre des services rendus dans le cadre de cette convention. Après la première année, ces services seront fournis suivant une formule de recouvrement des coûts, sous réserve d'un montant maximal afférent à toutes les charges générales et administratives, exception faite des frais relatifs à une société ouverte, de 32 points de base de la valeur comptable brute des actifs de la FPI.

#### b) Billets non garantis

À la clôture du PAPE, la FPI a émis un billet non garanti à MPI d'un principal de 25 692 \$, compte tenu d'un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 88 \$, portant intérêt à 2,84 %, et dont les paiements d'intérêts et de principal étaient exigibles mensuellement à terme échu. Le billet non garanti venait à échéance le 1<sup>er</sup> juillet 2019. Le 23 novembre 2018, la FPI a remboursé intégralement le billet émis à MPI.

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

#### c) Montants à payer à des parties liées

Les montants à payer à des parties liées comprennent des sommes de 713 \$ et de 602 \$ afférentes à des distributions payables à des sociétés en commandite détenues en propriété exclusive par MPI sur des parts de SEC de catégorie B et des parts de SEC de catégorie C, respectivement. De plus, les montants à payer à MPI tiennent compte d'une somme de 1 049 \$ aux fins du remboursement de coûts de transaction, d'une somme de 1 643 \$ au titre du fonds de roulement et d'une somme de 282 \$ afférente à la CSA.

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

#### d) Produits et charges

- Les produits locatifs englobent des produits de 229 \$ provenant de MPI et de ses sociétés liées au titre du loyer payé pour des locaux à bureaux, des appartements meublés et du stationnement dans certains immeubles de la FPI.
- La charge de rémunération comprend un montant de 296 \$ versé aux membres clés de la direction. MPI a versé une rémunération additionnelle aux membres clés de la direction en contrepartie de services fournis par ceux-ci à la FPI.
- Des distributions sur les parts de SEC de catégories B et C d'un montant respectif de 4 229 \$ et de 3 606 \$ payées ou payables à des sociétés en commandite détenues en propriété exclusive par MPI ont été portées dans les charges financières.

#### e) Distributions

- Des distributions de 2 329 \$ ont été versées à une société en commandite par MPI en guise de remboursement du principal des parts de SEC de catégorie C.

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

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

### 12. Crédoiteurs et charges à payer

	31 décembre 2018
Partie courante	
Créditeurs	4 843 \$
Charges à payer	3 943
Distributions à verser	542
	9 328 \$

### 13. Parts

Le tableau ci-dessous présente la variation du nombre de parts et le principal restant afférent à celles-ci pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018.

	Nombre de parts	\$
Autorisé	Illimité	
Parts émises et en circulation		
À la date de constitution le 24 avril 2018	2	– \$
À la clôture du PAPE le 3 juillet 2018	13 794 000	200 013
Parts rachetées le 3 juillet 2018	(2)	–
À l'exercice de l'option de surallocation le 10 juillet 2018	2 069 100	30 002
	15 863 100	230 015
Moins : Frais d'émission	–	(17 937)
Parts au 31 décembre 2018	15 863 100	212 078 \$

Des distributions de 3 216 \$ aux porteurs de parts ont été déclarées au cours de la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018. Il s'agit de distributions mensuelles de 0,03196 \$ par part en juillet 2018 et de 0,03416 \$ par part d'août 2018 à décembre 2018.

### 14. Information sectorielle

La FPI détient, gère et exploite des immeubles locatifs multirésidentiels au Canada, dont trois immeubles à vocation résidentielle et commerciale à usage mixte. Au moment d'évaluer le rendement de la FPI, la direction ne présente ni ne regroupe ses activités en fonction de l'emplacement géographique ou autrement. Par conséquent, la FPI n'a qu'un seul secteur à présenter aux fins de l'information à fournir, conformément aux IFRS.

### 15. Produits tirés des immeubles de placement

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

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au	31 décembre 2018
Produits locatifs	34 072 \$
Produits tirés de la prestation de services	8 403
	42 475 \$

La note 2 présente les principales sources de produits de la FPI ainsi que la nature et les effets de l'application initiale de l'IFRS 15 sur ses états financiers consolidés.

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

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

### 16. Charges financières

Les charges financières comprennent ce qui suit :

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au	31 décembre 2018
Produits d'intérêts	(8) \$
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires	3 881
Charges d'intérêts et commissions d'attente sur la facilité de crédit	809
Charges d'intérêts sur les emprunts non garantis	298
Amortissement des frais de financement	92
Amortissement des primes de la SCHL	4
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(463)
Profit sur l'extinction de dette	(573)
Charges d'intérêts et autres frais de financement	4 040
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	4 229
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C	3 606
Charges financières liées aux activités d'exploitation	11 875 \$
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	81 713
Charges financières	93 588 \$

### 17. Éventualités et engagements

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

La FPI s'est engagée à indemniser MPI pour un immeuble de placement en cours de reconstruction par suite d'un incendie. Le prix d'achat pour cet immeuble de placement devrait correspondre à la juste valeur et est exigible une fois la construction terminée et l'immeuble de placement stabilisé. Le prix d'achat maximal est de 8 356 \$.

La FPI a conclu un arrangement hors bilan pour l'un de ses immeubles dans la région de Toronto aux termes duquel la Ville de Toronto a octroyé un prêt transformable en subvention pour financer des logements abordables dans cet immeuble. Sous réserve du respect de certaines conditions, la FPI ne sera pas tenue de faire des remboursements en vertu de l'arrangement. Le montant du principal restant dû s'élevait à 18 360 \$ en date du 31 décembre 2018. À ce jour, la FPI a satisfait à toutes les conditions relatives à ce prêt transformable en subvention et la direction entend poursuivre dans la même voie.

La FPI a conclu un arrangement hors bilan pour l'un de ses immeubles dans la région de Calgary aux termes duquel la province d'Alberta a consenti un prêt transformable en subvention pour financer des logements abordables dans cet immeuble. Sous réserve du respect de certaines conditions, la FPI ne sera pas tenue de faire des remboursements en vertu de cet arrangement. Le montant du principal restant dû s'élevait à 4 704 \$ en date du 31 décembre 2018. À ce jour, la FPI a satisfait à toutes les conditions relatives à ce prêt transformable en subvention et la direction entend poursuivre dans la même voie.

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

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

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

### 18. Gestion des risques

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

#### Risque de marché

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

##### i) Risque de taux d'intérêt

Comme les actifs portant intérêt de la FPI ne génèrent pas des montants significatifs d'intérêts, les variations des taux d'intérêt du marché n'ont pas une incidence directe importante sur le résultat de la FPI.

La plupart des passifs financiers de la FPI sont des instruments à taux fixe. Les emprunts à taux fixe de la FPI l'exposent à un risque de taux d'intérêt en raison de l'obligation prévue de refinancer ces emprunts au cours de l'année où ils arrivent à échéance ou peu après. En outre, la FPI est exposée au risque de taux d'intérêt que posent ses passifs financiers à taux variables.

La FPI gère le risque de taux d'intérêt en structurant son financement de sorte à échelonner les échéances de ses emprunts, ce qui atténue son exposition aux fluctuations des taux d'intérêt ou à d'autres fluctuations sur les marchés du crédit.

En ce qui concerne la partie de ses passifs financiers qui sont des instruments à taux variable, la FPI peut à l'occasion conclure des swaps de taux d'intérêt ou d'autres instruments financiers afin de modifier le profil de taux d'intérêt de ses emprunts en cours sans échanger le principal sous-jacent.

Au 31 décembre 2018, la FPI disposait d'une facilité de crédit à taux variable de 150 000 \$ dont l'encours s'établissait à 35 925 \$. Une variation de 1 % des taux d'intérêt en vigueur aurait fait varier les charges d'intérêts annualisées de 359 \$.

##### ii) Risque de change

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

##### iii) Autre risque de prix

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

La FPI est exposée à l'autre risque de prix sur ses parts de SEC de catégorie B. Une variation de 1 % du prix du marché en vigueur des parts de la FPI aurait entraîné une variation de 3 859 \$ de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B.

#### Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend du risque que les locataires ou débiteurs éprouvent des difficultés financières et n'honorent pas leurs obligations locatives ou les remboursements sur les prêts. Une provision pour dépréciation est constituée eu égard à l'ensemble des pertes de crédit attendues.

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

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

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

### Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que la FPI éprouve des difficultés à honorer ses engagements liés aux passifs financiers qui sont à régler par la remise de trésorerie ou d'un autre actif financier.

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

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

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

	31 décembre 2018
Engagée	150 000 \$
Disponible	114 075
Utilisée	35 925

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

	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Emprunts hypothécaires	5 524 \$	17 572 \$	5 427 \$	91 994 \$	153 057 \$	273 574 \$
Facilité de crédit	–	–	35 925	–	–	35 925
Parts de SEC de catégorie C	5 524	17 572	41 352	91 994	153 057	309 499
Intérêts	5 019	5 178	5 341	5 510	206 673	227 721
Montants à payer à des parties liées	17 049	16 496	15 308	13 457	28 742	91 052
Dépôts de garantie des locataires remboursables	4 289	–	–	–	–	4 289
Créditeurs et charges à payer	6 594	–	–	–	–	6 594
	9 328	–	–	–	–	9 328
	47 803 \$	39 246 \$	62 001 \$	110 961 \$	388 472 \$	648 483 \$

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.

## 19. Gestion du risque lié au capital

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

En ce qui a trait au financement par emprunts, la FPI vise principalement à réduire ses coûts d'emprunt dans leur ensemble tout en maintenant un équilibre entre son calendrier de remboursement des dettes et la diversité de ses prêteurs et à procurer un niveau de liquidité et de souplesse suffisante pour satisfaire à ses obligations courantes et réaliser de nouveaux projets. La FPI est assujettie à certaines clauses restrictives de nature financière et elle s'y conforme.

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

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

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.

Au 31 décembre 2018, le capital de la FPI comprenait les éléments suivants :

	31 décembre 2018
Passifs (montants en principal impayés)	
Emprunts hypothécaires	273 574 \$
Facilité de crédit	35 925
Parts de SEC de catégorie B	385 899
Parts de SEC de catégorie C	227 721
	923 119
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	258 252
	1 181 371 \$

## 20. Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

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

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au	31 décembre 2018
Charges payées d'avance et autres actifs	(462) \$
Créances résidents et autres débiteurs	(902)
Montants à payer à des parties liées	1 241
Dépôts de garantie des locataires	1 270
Créditeurs et charges à payer	4 173
	5 320 \$

## 21. Rémunération fondée sur des parts

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

### Dirigeants

À la clôture du PAPE, la FPI a attribué des parts différées à ses membres de la direction en vertu du régime. Les parts différées attribuées à la clôture sont généralement acquises lors des deuxième, troisième et quatrième anniversaires de la date de l'attribution, et leur prix sera réglé par l'émission d'un nombre de nouvelles parts équivalent au nombre de parts différées créditées, y compris les distributions versées par la FPI sur les parts qui se sont accumulées sous forme de parts différées ou, si le participant a fait ce choix et sous réserve de l'approbation du conseil des fiduciaires, par le versement d'une somme en trésorerie payable lorsque l'emploi du participant auprès de la FPI prendra fin.

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

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

Un sommaire des parts différées attribuées et de la valeur de la charge de rémunération fondée sur des parts au 31 décembre 2018 et pour la période close à cette date est présenté comme suit :

	Parts	\$
Parts différées au 24 avril 2018	–	– \$
Attribuées	48 742	139
Ajustements de juste valeur	–	37
Parts différées au 31 décembre 2018	48 742	176 \$

### Fiduciaires

Chaque fiduciaire peut choisir de recevoir, en tout ou en partie, toute somme qui lui serait normalement versée en trésorerie (c.-à-d. sa rémunération annuelle à titre de membre du conseil, ses jetons de présence et les autres provisions) sous forme de parts différées. La FPI, sur recommandation du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature, a déterminé qu'elle majorera, jusqu'à hauteur de 50 %, la valeur totale de la rémunération que le fiduciaire choisit de recevoir sous cette forme. Les parts différées octroyées à un participant ayant décidé de recevoir des parts différées plutôt qu'une rémunération en trésorerie seront acquises dès leur octroi. En règle générale, les parts différées octroyées par la FPI en majoration du montant à recevoir seront acquises immédiatement. Le conseil des fiduciaires a le pouvoir de décider, à l'égard de chaque participant, à quel moment les parts différées seront acquises.

	Parts	\$
Parts différées au 24 avril 2018	–	– \$
Attribuées et acquises	18 652	306
Ajustements de la juste valeur	–	39
Parts différées au 31 décembre 2018	18 652	345 \$

## 22. Événement postérieur à la date de clôture

Le 7 janvier 2019, la FPI a conclu l'acquisition d'un complexe de deux immeubles locatifs multirésidentiels comportant 199 appartements à Calgary, en Alberta, pour un prix d'achat de 63 750 \$. Le prix d'achat a été réglé à même la facilité de crédit existante de la FPI. Dans le cadre de la nouvelle acquisition, un nouveau financement hypothécaire de 44 316 \$ a été conclu le 6 mars 2019, lequel porte intérêt à 3,04 % et vient à échéance le 1<sup>er</sup> septembre 2029. L'emprunt hypothécaire a été affecté au remboursement de la facilité de crédit.

## 23. Contrats de location simple

La FPI a conclu des contrats de location visant ses immeubles de placement. La durée habituelle des baux résidentiels est de l'ordre de 1 à 12 mois, alors que celle des baux commerciaux se situe dans une fourchette de 1 an à 9 ans. Aucun résident n'a représenté plus de 10 % du total des produits locatifs de la FPI pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018. Au 31 décembre 2018, le total des paiements locatifs contractuels minimaux exigible aux termes des baux résidentiels et commerciaux s'établissait comme suit :

	31 décembre 2018
Moins de un an	17 714 \$
De un an à cinq ans	3 559
Cinq ans et par la suite	109
	21 382 \$

## 24. Informations complémentaires

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

# Minto Apartment Real Estate Investment Trust

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

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

Les données qui suivent ont été détachées des états financiers de MPI et présentent le rendement financier du portefeuille initial comme si ces immeubles avaient été comptabilisés sur une base individuelle. Des estimations ont été utilisées au besoin dans le cadre de certaines répartitions. La méthode préconisée est conforme à la présentation adoptée dans les états financiers détachés des exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015 présentés dans le prospectus du PAPE.

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

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

	31 décembre 2017
Immeubles de placement	1 077 262 \$

  

	Semestre clos le 31 décembre 2017
Produits tirés des immeubles de placement	40 413 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles <sup>1)</sup>	8 646
Autres charges d'exploitation	8 141
Charges générales et administratives	2 040