



États financiers consolidés

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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 :

- les bilans consolidés au 31 décembre 2019 et au 31 décembre 2018;
- les états consolidés du résultat net et du résultat global pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018;
- les états consolidés des variations des capitaux propres pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018;
- les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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 2019 et au 31 décembre 2018, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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 2019 », 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 2019 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.

KPMG A. N. 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 10 mars 2020

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Bilans consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

Aux	Note	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Actifs			
Immeubles de placement	4	2 016 328 \$	1 197 811 \$
Prêt consenti à une partie liée	12	19 922	—
Charges payées d'avance et autres actifs	7	10 295	7 233
Créances résidents et autres débiteurs	8	1 827	989
Trésorerie		1 928	892
		2 050 300 \$	1 206 925 \$
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Passifs			
Parts de SEC de catégorie B	9	527 104 \$	385 899 \$
Parts de SEC de catégorie C	10	225 537	231 037
Emprunts hypothécaires	11	489 307	275 601
Facilité de crédit	11	91 009	35 925
Dépôts de garantie des locataires		8 712	6 594
Montants à payer à des parties liées	12	1 838	4 289
Créditeurs et charges à payer	13	20 018	9 328
		1 363 525 \$	948 673 \$
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		686 775	258 252
Éventualités et engagements	18		
		2 050 300 \$	1 206 925 \$

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 l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Exercice clos le 31 décembre 2019	Période allant du 24 avril 2018 au 31 décembre 2018 (note 1)
Produits tirés des immeubles de placement	16	104 438 \$	42 475 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles			
Coûts d'exploitation des immeubles		19 755	8 257
Impôts fonciers		11 016	4 528
Services publics		8 370	3 580
		39 141	16 365
Produits d'exploitation liés aux immeubles		65 297	26 110
Autres charges (produits)			
Charges générales et administratives		5 607	2 267
Charges financières liées aux activités d'exploitation	17	30 132	11 875
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	4	(93 216)	(40 048)
Perte liée à la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	9, 17	104 241	81 713
Profit lié à la juste valeur des swaps de taux d'intérêt	7, 17	(879)	—
Perte liée à la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	22	325	76
Honoraires et autres produits		(879)	—
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	3	—	(79 163)
		45 331	(23 280)
Bénéfice net et résultat global		19 966 \$	49 390 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

États consolidés des variations des capitaux propres

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Parts	Distributions	Résultats non distribués	Total
Solde au 24 avril 2018	1	— \$	— \$	— \$	— \$
Parts émises, déduction faite des frais d'émission	14	212 078	—	—	212 078
Bénéfice net et résultat global		—	—	49 390	49 390
Distributions	14	—	(3 216)	—	(3 216)
Solde au 31 décembre 2018		212 078 \$	(3 216) \$	49 390 \$	258 252 \$
Parts émises, déduction faite des frais d'émission	14	419 356	—	—	419 356
Bénéfice net et résultat global		—	—	19 966	19 966
Distributions	14	—	(10 799)	—	(10 799)
Solde au 31 décembre 2019		631 434 \$	(14 015) \$	69 356 \$	686 775 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Tableaux consolidés des flux de trésorerie

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Exercice clos le 31 décembre 2019	Période allant du 24 avril 2018 au 31 décembre 2018 (note 1)
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :			
Activités d'exploitation			
Bénéfice net		19 966 \$	49 390 \$
Ajustement pour :			
Charges financières liées aux activités d'exploitation	17	30 132	11 875
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	4	(93 216)	(40 048)
Perte liée à la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	9, 17	104 241	81 713
Profit lié à la juste valeur des swaps de taux d'intérêt	7, 17	(879)	—
Perte liée à la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	22	325	76
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	3	—	(79 163)
Variation du fonds de roulement hors trésorerie	21	(6 739)	5 320
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		53 830	29 163
Activités de financement			
Produit de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission		399 436	212 877
Produit net du financement hypothécaire	11	158 360	26 024
Primes de la SCHL payées		(2 971)	(1 566)
Frais de financement	11	(322)	(11)
Remboursements de principal sur les emprunts hypothécaires	11	(6 930)	(2 206)
Prêt consenti à une partie liée	12	(19 727)	—
Produit net tiré de la facilité de crédit	11	55 084	35 925
Remboursement du billet relatif à l'acquisition	3	—	(183 288)
Remboursement de billets non garantis	3, 12	—	(54 150)
Rachat de parts de SEC de catégorie B	9	—	(28 277)
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B		(9 073)	(3 516)
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C affectées au remboursement du principal	10	(5 019)	(2 329)
Distributions sur les parts		(10 011)	(2 674)
Intérêts payés		(20 869)	(7 492)
Entrée (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement		537 958	(10 683)
Activités d'investissement			
Acquisition d'immeubles de placement	5	(571 573)	(7 465)
Entrées d'immobilisations afférentes aux immeubles de placement		(19 179)	(12 223)
Solde de trésorerie transféré à l'acquisition du portefeuille initial	3	—	2 100
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		(590 752)	(17 588)
Variation de la trésorerie au cours de la période		1 036	892
Trésorerie à l'ouverture de la période		892	—
Trésorerie à la clôture de la période		1 928 \$	892 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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 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).

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 »). Le portefeuille initial est détenu par l'entremise de Minto Apartment Limited Partnership (la « société en commandite »), qui est consolidée par la FPI. Comme la FPI n'exerçait aucune activité pendant la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 1^{er} juillet 2018, les données comparatives présentées pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018 correspondent aux résultats pour la période de 183 jours allant du 2 juillet 2018 au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2019, le portefeuille de la FPI se composait de participations dans 29 (23 – 31 décembre 2018) immeubles locatifs multirésidentiels, dont trois immeubles à vocation résidentielle et commerciale à usage mixte, qui sont tous détenus par la société en commandite.

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, 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.

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 10 mars 2020.

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.

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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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 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 dans les états consolidés 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 dans les états consolidés 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 dans les états consolidés du résultat net et du résultat global.

e) Partenariats

La FPI a conclu des partenariats relatifs à certains immeubles de placement qu'elle gère et sur lesquels elle exerce 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 sa participation dans les entreprises communes.

f) 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. 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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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 est obtenue en appliquant la méthode de la capitalisation directe. Le résultat d'exploitation net stabilisé estimé est fondé sur les résultats prévisionnels de chacun des immeubles, diminué du total des dépenses d'investissement futures estimées. Les taux de capitalisation reflètent les caractéristiques de chacun des immeubles, leur emplacement et le marché dans lequel ils se trouvent. La juste valeur est 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.

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

g) 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 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
Prêt consenti à une partie liée	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	Coût amorti
Facilité de crédit	Coût amorti
Dépôts de garantie des locataires	Coût amorti
Montants à payer à des parties liées	Coût amorti
Créditeurs et charges à payer	Coût amorti

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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 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.

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.

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 a choisi de ne pas présenter 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 à leur gré.

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

Parts de SEC de catégorie C

Les parts de SEC de catégorie C de la société en commandite 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 dans les états consolidés du résultat net et du résultat global de la période au cours de laquelle les distributions deviennent exigibles.

Instruments financiers dérivés

La FPI a recours à des instruments financiers dérivés pour gérer les risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt. Tous les instruments dérivés sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net et ils sont désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net dans les états financiers consolidés.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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)

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 provisions 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 provision pour pertes de crédit. La FPI évalue la provision 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 significative 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 significative 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).

h) 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 l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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 trésorerie, les liquidités soumises à des restrictions, les créances résidents et autres débiteurs, les montants à payer à des parties liées, les dépôts de garantie des locataires ainsi que les créditeurs et charges à payer sont comptabilisés au coût amorti, qui se rapproche de la juste valeur en raison de leur échéance à court terme. Par ailleurs, la facilité de crédit est comptabilisée au coût amorti, lequel, du fait du taux variable dont elle est assortie, se rapproche de sa juste valeur.

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

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

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

La juste valeur du prêt consenti à une partie liée 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 entre les niveaux de la hiérarchie des justes valeurs pour la période présentée.

i) 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. Les primes d'assurance et les frais 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 dans les états consolidés du résultat net et du résultat global.

j) 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.

k) Trésorerie

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

l) 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.

m) 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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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 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.

n) Charges

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

o) 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, le profit sur l'extinction de la dette, les ajustements de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B, de même que le 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. Les charges financières tiennent également compte des produits d'intérêt, qui sont comptabilisés à mesure qu'ils sont gagnés.

p) 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 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 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 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 l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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) 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*. 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.

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 direction 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.

r) 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.

s) Adoption de nouvelles normes, modifications ou interprétations

IFRS 16, Contrats de location

La FPI a adopté la norme modifiée IFRS 16, *Contrats de location*, avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2019, en procédant à l'application rétrospective modifiée. La FPI a déterminé que l'adoption de cette norme n'avait pas eu d'incidence significative sur ses états financiers consolidés et qu'elle n'avait pas entraîné de variation du solde d'ouverture des capitaux propres au 1^{er} janvier 2019.

t) Modifications futures de normes comptables

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^{er} janvier 2020. L'application anticipée est permise.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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 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 identifiants 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 à compter du 1^{er} janvier 2020, soit lorsque la norme sera entrée en vigueur. La FPI évalue actuellement l'incidence possible de ces modifications. Toutefois, elle ne prévoit pas qu'elles auront une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

Aucune autre modification de normes comptables ou d'interprétations conformes aux IFRS ayant été adoptée mais n'étant pas encore entrée en vigueur n'est susceptible d'avoir une incidence significative sur les états financiers consolidés de la FPI.

3. Regroupement d'entreprises

Le 2 juillet 2018, la FPI a réalisé l'acquisition indirecte du portefeuille initial auprès de Minto Properties Inc. (« 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 identifiants 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)
Dépôts de garantie des locataires	(5 234)
Montants à payer à des parties liées	(1 049)
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 \$

La contrepartie versée par la FPI est constituée de ce qui suit :

Émission de parts de SEC de catégorie B	(332 463) \$
Émission de parts de SEC de catégorie C, compte tenu d'un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 3 558 \$	(233 608)
Billet non garanti émis 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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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)

4. Immeubles de placement

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Solde d'ouverture	1 197 811 \$	— \$
Entrées		
Acquisition du portefeuille initial (note 3)	—	1 123 000
Acquisition d'immeubles de placement (note 5)	702 393	20 376
Dépenses d'investissement	22 908	14 387
Profit lié à la juste valeur	93 216	40 048
Solde de clôture	2 016 328 \$	1 197 811 \$

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

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Immeubles résidentiels	1 979 657 \$	1 175 915 \$
Immeubles commerciaux	22 840	21 896
Terrains destinés à l'aménagement	13 831	—
	2 016 328 \$	1 197 811 \$

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 2019, 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, 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 2019, la FPI a obtenu des évaluations d'immeubles indépendantes visant environ 42,0 % (100,0 % – 31 décembre 2018) de ses immeubles de placement.

Le tableau suivant présente un sommaire des principales données d'entrée non observables utilisées pour déterminer la juste valeur :

	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 2019			31 décembre 2018		
	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée
Taux de capitalisation	3,25 %	4,75 %	3,92 %	3,38 %	5,00 %	4,20 %

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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 suivant présente un sommaire de la sensibilité de la juste valeur des immeubles résidentiels aux variations des taux de capitalisation aux 31 décembre 2019 et 2018 :

Sensibilité des taux	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Juste valeur	Variation de la juste valeur	Juste valeur	Variation de la juste valeur
+ 75 points de base	1 645 299 \$	(334 358) \$	989 758 \$	(186 157) \$
+ 50 points de base	1 743 749	(235 908)	1 045 000	(130 915)
+ 25 points de base	1 854 384	(125 273)	1 106 651	(69 264)
Taux de base	1 979 657	—	1 175 915	—
- 25 points de base	2 122 739	143 082	1 254 324	78 409
- 50 points de base	2 287 814	308 157	1 343 864	167 949
- 75 points de base	2 480 513	500 856	1 447 155	271 240

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

	31 décembre 2019			31 décembre 2018		
	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée
Taux d'actualisation	5,75 %	6,75 %	6,00 %	5,75 %	6,75 %	6,07 %
Taux de capitalisation final	5,25 %	6,25 %	5,50 %	5,25 %	6,25 %	5,54 %
Nombre d'années au titre de l'actualisation			10,00			10,00

Le tableau ci-après présente un sommaire de la sensibilité de la juste valeur des immeubles commerciaux aux variations des taux de capitalisation et d'actualisation aux 31 décembre 2019 et 2018 :

Sensibilité des taux	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Juste valeur	Variation de la juste valeur	Juste valeur	Variation de la juste valeur
+ 75 points de base	19 650 \$	(3 190) \$	18 738 \$	(3 158) \$
+ 50 points de base	20 650	(2 190)	19 703	(2 193)
+ 25 points de base	21 690	(1 150)	20 755	(1 141)
Taux de base	22 840	—	21 896	—
- 25 points de base	24 130	1 290	23 166	1 270
- 50 points de base	25 540	2 700	24 558	2 662
- 75 points de base	27 020	4 180	26 099	4 203

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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)

5. Acquisition d'immeubles de placement

La FPI a conclu l'acquisition des immeubles de placement suivants, lesquels ont été comptabilisés comme des acquisitions d'actifs et ont contribué aux résultats d'exploitation depuis leur date de l'acquisition :

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

Immeubles	Date d'acquisition	Total du coût d'acquisition	Financement hypothécaire repris	Financement hypothécaire ultérieur	Taux d'intérêt et échéance	Participation
370 et 380 Quarry Way SE Calgary (Alberta) (« The Quarters »)	7 janvier 2019	63 954 \$	— \$	44 316 \$	3,04 % 1 ^{er} septembre 2029	100 %
740 et 750 York Mills Road et 17 Farmstead Road, Toronto (Ontario) (« Leslie York Mills »)	1 ^{er} mai 2019	76 804	23 392	—	2,82 % 1 ^{er} février 2021	50 %
4850 à 4874 chemin de la Côte-des- Neiges, Montréal (Québec) (« Rockhill »)	7 mai 2019	137 532	—	67 500	3,42 % 25 juillet 2029	50 %
66 Oakmount Road, 111 Pacific Avenue et 255 Glenlake Avenue, Toronto (Ontario) (« High Park Village »)	1 ^{er} août 2019	136 733	39 480	—	Taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 185 points de base ¹ 1 ^{er} avril 2026	40 %
4300 boulevard de Maisonneuve Ouest, Montréal (Québec) (« Le 4300 »)	20 novembre 2019	196 343	—	—	—	100 %
2150 à 2174 rue Sherbrooke Ouest, 2211 et 2255 rue Lambert Closse, 2151 à 2177 avenue Lincoln et 2260 rue Chomedey Montréal (Québec) (« Haddon Hall »)	20 novembre 2019	91 027	—	45 000	3,16 % 1 ^{er} décembre 2030	100 %
		702 393 \$	62 872 \$	156 816 \$		

¹ La FPI a pris en charge, dans le cadre de cette acquisition, 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 points de base et payer des intérêts calculés selon un taux fixe de 3,38 %.

Pour la période allant du 24 avril 2018 au 31 décembre 2018 :

Immeubles	Date d'acquisition	Total du coût d'acquisition	Financement hypothécaire repris	Financement hypothécaire ultérieur	Taux d'intérêt et échéance	Participation
2505 24 Street NW Calgary (Alberta) (« Kaleidoscope »)	18 décembre 2018	20 376 \$	12 744 \$	— \$	3,59 % 1 ^{er} juin 2020	100 %

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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 suivant présente la trésorerie affectée à l'acquisition d'immeubles de placement :

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Total du coût d'acquisition	(702 393) \$	(20 376) \$
Financements hypothécaires repris	62 872	12 744
Swap de taux d'intérêt pris en charge	(232)	—
Émission de parts de SEC de catégorie B (note 9)	56 964	—
Acomptes sur l'acquisition	3 000	—
Coûts de transaction à payer	6 052	—
Fonds de roulement repris	2 164	167
Contrepartie en trésorerie	(571 573) \$	(7 465) \$

6. Entreprises communes

La FPI possède et exploite conjointement trois immeubles de placement. La FPI a déterminé qu'il s'agissait d'entreprises communes. Par conséquent, les états financiers consolidés de la FPI comprennent la quote-part lui revenant des produits, des charges, de l'actif et du passif de ces immeubles. Les participations de la FPI dans les entreprises communes au 31 décembre 2019 étaient les suivantes :

Immeubles	Date d'acquisition	Participation
Leslie York Mills	1 ^{er} mai 2019	50 %
Rockhill	7 mai 2019	50 %
High Park Village	1 ^{er} août 2019	40 %

7. Charges payées d'avance et autres actifs

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Charges payées d'avance	1 314 \$	1 145 \$
Primes de la SCHL payées d'avance	4 506	1 618
Liquidités soumises à des restrictions	1 012	792
Dépôts	2 352	3 678
Swap de taux d'intérêt	1 111	—
	10 295 \$	7 233 \$
Partie courante	4 641	5 408
Partie non courante	5 654	1 825
	10 295 \$	7 233 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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)

Dans le cadre de l'acquisition de High Park Village le 1^{er} août 2019, la FPI a pris en charge 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 points de base et payer des intérêts calculés selon un taux fixe de 3,38 %.

Le tableau suivant présente un sommaire du swap de taux d'intérêt de la FPI et sa juste valeur au 31 décembre 2019.

Instrument	Échéance	Taux fixe	Montant nominal initial	Montant nominal	Juste valeur
Swap de taux d'intérêt ¹	avril 2026	3,38 %	42 360 \$	39 173 \$	1 111 \$

¹ La FPI détient une participation de 40 % dans ce contrat par l'entremise d'une entreprise commune qu'elle possède.

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.

Le tableau suivant présente un sommaire de la juste valeur d'ouverture et la juste valeur de clôture du swap pour la période présentée.

	31 décembre 2019
Solde au 1 ^{er} janvier 2019	— \$
<i>Variation hors trésorerie</i>	
Acquisition, le 1 ^{er} août 2019	232
Profit lié à la juste valeur	879
Solde au 31 décembre 2019	1 111 \$

8. Créances résidents et autres débiteurs

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Partie courante		
Créances résidents	384 \$	478 \$
Autres débiteurs	1 526	589
Moins : Provision pour pertes sur créances	(83)	(78)
	1 827 \$	989 \$

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 l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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)

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.

	Nombre de parts	\$
Solde au 24 avril 2018	—	— \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Parts rachetées, le 10 juillet 2018	(2 069 100)	(28 277)
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Parts émises, le 3 juillet 2018	22 928 510	332 463
Perte liée à la juste valeur	—	81 713
	22 928 510	414 176
Solde au 31 décembre 2018	20 859 410	385 899 \$
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Parts émises, le 1 ^{er} août 2019 (note 5)	2 806 122	56 964
Échange contre des parts, le 17 septembre 2019 (note 14)	(896 459)	(20 000)
Perte liée à la juste valeur	—	104 241
	1 909 663	141 205
Solde au 31 décembre 2019	22 769 073	527 104 \$

Des distributions de 9 195 \$ (4 229 \$ – 31 décembre 2018) ont été déclarées aux porteurs de parts de SEC de catégorie B pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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 2019	31 décembre 2018
Parts de SEC de catégorie C	222 702 \$	227 721 \$
Ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis	2 835	3 316
	225 537 \$	231 037 \$
Partie courante	5 653	5 499
Partie non courante	219 884	225 538
	225 537 \$	231 037 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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 suivant présente un rapprochement des variations des flux de trésorerie et des parts de SEC de catégorie C en circulation.

	Nombre de parts	\$
Solde 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
Ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	—	3 558
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	—	(242)
	22 978 700	233 366
Solde au 31 décembre 2018	22 978 700	231 037 \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Distributions affectées au remboursement du principal	—	(5 019)
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	—	(481)
Solde au 31 décembre 2019	22 978 700	225 537 \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a versé des distributions de 7 066 \$ (3 606 \$ – 31 décembre 2018) au porteur de parts de SEC de catégorie C qui ont été prises en compte en tant que charges financières.

Les emprunts hypothécaires sur les immeubles de placement auxquels se rapportent les distributions sur les parts de SEC de catégorie C portent intérêt à un taux contractuel moyen pondéré de 3,16 % (3,16 % – 31 décembre 2018) et viennent à échéance à diverses dates entre 2023 et 2030 (entre 2023 et 2030 – 31 décembre 2018).

Au 31 décembre 2019, les distributions sur les parts de SEC de catégorie C, exclusion faite des ajustements liés l'évaluation à la valeur de marché non amortis, sont exigibles comme suit.

2020	5 178 \$
2021	5 341
2022	5 510
2023	50 234
2024 et par la suite	156 439

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 2019, les taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 2,60 % à 3,40 % (de 2,81 % à 3,64 % – 31 décembre 2018) et la juste valeur des parts de SEC de catégorie C, établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs, était de 227 507 \$ (230 210 \$ – 31 décembre 2018).

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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. Emprunts garantis

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Emprunts hypothécaires à taux fixe ¹	487 876 \$	273 574 \$
Ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché non amorti	1 741	2 038
Frais de financement différés non amortis	(310)	(11)
Total des emprunts hypothécaires	489 307	275 601
Facilité de crédit ²	91 009	35 925
	580 316 \$	311 526 \$
Partie courante	21 490	5 822
Partie non courante	558 826	305 704
	580 316 \$	311 526 \$

¹ Les emprunts hypothécaires à taux fixe garantis par des immeubles de placement sont assortis d'un taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de 3,14 % (3,20 % – 31 décembre 2018) et viennent à échéance à diverses dates entre 2020 et 2030 (entre 2020 et 2030 au 31 décembre 2018). Les emprunts hypothécaires à taux fixe incluent un emprunt hypothécaire de 39 174 \$ (néant – 31 décembre 2018) à taux variable fixé au moyen d'un swap de taux d'intérêt.

² La FPI a contracté une facilité de crédit engagée de 200 000 \$ (150 000 \$ – 31 décembre 2018), laquelle est garantie par plusieurs immeubles de placement, vient à échéance le 3 juillet 2021 et sert à financer les exigences en matière de fonds de roulement, les acquisitions ainsi que les besoins généraux de la fiducie. Au 31 décembre 2019, une tranche de 108 991 \$ (114 075 \$ – 31 décembre 2018) de cette facilité était disponible conformément aux conditions de la facilité alors qu'un montant de 91 009 \$ (35 925 \$ – 31 décembre 2018) avait été prélevé. 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, et au 31 décembre 2019, le taux d'intérêt variable moyen pondéré était de 3,72 % (3,94 % – 31 décembre 2018).

Les montants à payer au titre des emprunts garantis au 31 décembre 2019, 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.

2020	21 227 \$
2021	122 280
2022	95 750
2023	54 908
2024 et par la suite	284 720

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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 tableaux suivants présentent un rapprochement des variations des flux de trésorerie relativement aux emprunts garantis.

	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	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>					
Repris dans le cadre d'un regroupement d'entreprises	237 012	2 742	—	—	239 754
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 \$
<i>Flux de trésorerie</i>					
Émissions	158 360	—	(322)	257 084	415 122
Remboursements	(6 930)	—	—	(202 000)	(208 930)
	151 430	—	(322)	55 084	206 192
<i>Variation hors trésorerie</i>					
Repris dans le cadre de l'acquisition d'actifs	62 872	—	—	—	62 872
Amortissement des frais de financement différés	—	—	23	—	23
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	—	(297)	—	—	(297)
	62 872	(297)	23	—	62 598
Solde au 31 décembre 2019	487 876 \$	1 741 \$	(310) \$	91 009 \$	580 316 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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 suivant présente le financement supplémentaire pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Date d'émission	Financement hypothécaire	Biens donnés en sûreté	Taux d'intérêt	Échéance
6 mars 2019	44 316 \$	The Quarters	3,04 %	1 ^{er} septembre 2029
1 ^{er} mai 2019	23 392	Leslie York Mills	2,82 %	1 ^{er} février 2021
1 ^{er} août 2019	39 480	High Park Village	Taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 185 points de base ¹	1 ^{er} avril 2026
19 août 2019 ²	69 044	Rockhill	2,91 %	1 ^{er} octobre 2029
20 novembre 2019	45 000	Haddon Hall	3,16 %	1 ^{er} décembre 2030

¹ Dans le cadre de cette reprise d'emprunt hypothécaire, la FPI a également pris en charge 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 points de base et payer des intérêts calculés selon un taux fixe de 3,38 %.

² Le 7 mai 2019, dans le cadre de l'acquisition de Rockhill, la FPI a repris un emprunt hypothécaire ordinaire de 67 500 \$, assorti d'un taux d'intérêt de 3,42 % et échéant le 25 juillet 2029. Le 19 août 2019, une assurance prêt hypothécaire a été contractée auprès de la SCHL pour cet emprunt et un autre emprunt, qui s'élève dans ce cas-ci à 1 544 \$, a été contracté pour le paiement des primes d'assurance de la SCHL. L'emprunt hypothécaire assuré par la SCHL porte intérêt au taux de 2,91 % et vient à échéance le 1^{er} octobre 2029.

Le tableau suivant présente le financement supplémentaire pour la période allant du 24 avril 2018 au 31 décembre 2018.

Date d'émission	Financement hypothécaire	Biens donnés en sûreté	Taux d'intérêt	Échéance
23 novembre 2018 ¹	49 831 \$	Richgrove	3,25 %	1 ^{er} décembre 2022
18 décembre 2018	12 744 \$	Kaleidoscope	3,59 %	1 ^{er} juin 2020

¹ La FPI a affecté une tranche du financement au remboursement de l'emprunt hypothécaire existant de 23 807 \$ lié à l'immeuble situé au 7 et au 21 Richgrove Drive, à Toronto, en Ontario (« Richgrove ») et du solde impayé du billet non garanti de 25 587 \$ à payer à MPI.

Au 31 décembre 2019, 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 2019, les taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 2,60 % à 3,90 % (de 2,81 % à 3,38 % – 31 décembre 2018) et la juste valeur des emprunts hypothécaires, établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs, était de 494 589 \$ (276 954 \$ – 31 décembre 2018). Compte tenu de la nature variable de la facilité de crédit, sa valeur comptable se rapproche de sa juste valeur.

12. Transactions entre parties liées

Dans le cours normal des activités, la FPI conclut diverses transactions entre parties liées. 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 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 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.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a engagé une somme de 848 \$ (282 \$ – 31 décembre 2018) au titre de services rendus aux termes de la CSA.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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)

b) Billets non garantis

À la clôture du premier appel public à l'épargne (« PAPE »), la FPI a émis un billet non garanti à MPI d'un montant en principal de 25 692 \$, compte tenu d'un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 88 \$, portant intérêt à 2,84 %, et dont les paiements d'intérêts et de principal étaient exigibles mensuellement à terme échu. Le billet non garanti venait à échéance le 1^{er} 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) Prêt consenti à une partie liée

La FPI s'est engagée à consentir un financement pouvant atteindre 30 000 \$ à une société du même groupe que MPI pour soutenir le réaménagement par celle-ci d'un immeuble commercial situé au 99 Fifth Avenue, à Ottawa, en Ontario (« Fifth et Bank »). Le prêt porte intérêt au taux de 6 % par an et vient à échéance le 31 mars 2022. Le prêt est garanti par une charge de deuxième rang en faveur du prêteur et par une garantie de MPI. Le montant en principal et les intérêts sont exigibles à l'échéance. Dans le cadre de ce financement, la FPI aura l'option exclusive d'acheter l'immeuble après sa stabilisation à 95 % de la juste valeur de marché, telle que déterminée par des évaluateurs indépendants et qualifiés.

Le tableau suivant présente l'évolution du prêt :

	\$
Solde au 1 ^{er} janvier 2019	— \$
<i>Flux de trésorerie</i>	
Montant consenti	19 727
<i>Variation hors trésorerie</i>	
Intérêts courus	195
Solde au 31 décembre 2019	19 922 \$

La juste valeur du prêt consenti à une partie liée est déterminée en fonction des taux courants du marché qui pourraient être obtenus pour des instruments similaires comportant des termes et d'échéances similaires. Au 31 décembre 2019, la valeur comptable du prêt se rapprochait de sa juste valeur établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs.

d) Montants à payer à des parties liées

Les montants à payer à des parties liées au 31 décembre 2019 comprennent des sommes de 732 \$ et de 588 \$ (713 \$ et 602 \$ – 31 décembre 2018) 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. Par ailleurs, les montants à payer à MPI comprennent un montant de 288 \$ (1 643 \$ – 31 décembre 2018) au titre du fonds de roulement, un montant de 103 \$ (néant – 31 décembre 2018) au titre des distributions sur les parts de SEC de catégorie B, un montant de 33 \$ (néant – 31 décembre 2018) au titre des distributions sur les parts, un montant de néant (1 049 \$ – 31 décembre 2018) aux fins du remboursement de coûts de transaction et un montant de 94 \$ (282 \$ – 31 décembre 2018) relatif à la CSA.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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)

e) Produits et charges

- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, les produits locatifs englobent des produits de 842 \$ (229 \$ – 31 décembre 2018) provenant de MPI et des membres de son groupe au titre du loyer des locaux à bureaux, des appartements meublés et du stationnement ainsi que d'autres produits dans certains immeubles de la FPI.
- Les charges d'exploitation des immeubles pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 comprennent un montant de 954 \$ (néant – 31 décembre 2018) versés à MPI et à des membres du même groupe.
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, la rémunération aux membres clés de la direction comprend un montant de 768 \$ (296 \$ – 31 décembre 2018) versés aux dirigeants, une charge de rémunération fondée sur des parts de 291 \$ (139 \$ – 31 décembre 2018) liée aux dirigeants et une charge de rémunération fondée sur des parts au titre de parts différées attribuées aux fiduciaires en guise de rémunération annuelle et de jetons de présence, de 474 \$ (306 \$ – 31 décembre 2018), respectivement. 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.
- Les charges financières pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 comprennent des distributions sur les parts de SEC de catégories B d'un montant de 9 195 \$ (4 229 \$ – 31 décembre 2018), payées ou payables à MPI et à une société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI.
- Les charges financières pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 comprennent des distributions sur les parts de SEC de catégorie C d'un montant de 7 066 \$ (3 606 \$ – 31 décembre 2018), payées ou payables à une société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI.
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a remboursé à MPI une somme de 312 \$ (néant – 31 décembre 2018) pour les coûts acquittés au nom de la FPI.

f) Distributions

- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, des distributions de 5 019 \$ (2 329 \$ – 31 décembre 2018) ont été versées à une société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI en guise de remboursement du principal des parts de SEC de catégorie C.
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, des distributions sur les parts à MPI de 131 \$ (néant – 31 décembre 2018) ont été déclarées et comptabilisées à titre de réduction des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.

g) Acquisitions d'immeubles

- Le 1^{er} mai 2019, la FPI a acquis la participation de 50 % de MPI dans Leslie York Mills à Toronto, en Ontario, pour un prix d'achat de 75 050 \$. Dans le cadre de l'acquisition, la FPI a repris un emprunt hypothécaire de 23 392 \$.
- Le 1^{er} août 2019, la FPI a acquis la participation de 40 % de MPI dans High Park Village à Toronto, en Ontario. Le prix d'achat s'est élevé à 131 214 \$. Dans le cadre de cette acquisition, la FPI a repris un emprunt hypothécaire de 39 480 \$ qui porte intérêt au taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 185 points de base et qui arrivera à échéance le 1^{er} avril 2026. De plus, la FPI a pris en charge un swap de taux d'intérêt afin qu'elle puisse se prévaloir d'un taux d'intérêt variable établi en fonction du taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 185 points de base et payer des intérêts calculés selon un taux fixe de 3,38 %. Le prix d'achat a été partiellement acquitté par l'émission de 2 806 122 parts de SEC de catégorie B en faveur de MPI pour 55 000 \$.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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)

13. Crédoiteurs et charges à payer

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Créditeurs	5 571 \$	4 843 \$
Charges à payer	11 539	3 422
Distributions à verser	1 297	542
Rémunération fondée sur des parts (note 22)	1 611	521
	20 018 \$	9 328 \$
Partie courante	19 744	9 152
Partie non courante	274	176
	20 018 \$	9 328 \$

14. Parts

Le tableau suivant présente la variation du nombre de parts en circulation et du montant en principal afférent à celles-ci.

	Nombre de parts	\$
Autorisé	Illimité	
Parts émises et en circulation		
Solde au 24 avril 2018	—	— \$
À la date de constitution, le 24 avril 2018	2	—
Parts émises à la clôture du PAPE, le 3 juillet 2018, montant net	13 794 000	183 813
Parts rachetées, le 3 juillet 2018	(2)	—
Parts émises, le 10 juillet 2018, montant net	2 069 100	28 265
	15 863 100	212 078
Solde au 31 décembre 2018	15 863 100	212 078 \$
Parts émises, le 15 avril 2019, montant net	8 809 000	165 172
Parts émises en échange de parts de SEC de catégorie B, le 17 septembre 2019 (note 9)	896 459	20 000
Parts émises, le 22 octobre 2019, montant net	9 850 000	215 401
Parts émises, le 25 novembre 2019, montant net	856 280	18 783
	20 411 739	419 356
Solde au 31 décembre 2019	36 274 839	631 434 \$

Le 3 juillet 2018, la FPI a réalisé un PAPE visant l'émission de 13 794 000 nouvelles parts au prix de 14,50 \$ par part, pour un produit net de 183 813 \$. La rémunération des preneurs fermes et les frais liés au PAPE se sont élevés à 16 200 \$.

Le 10 juillet 2018, la FPI a réalisé l'émission de 2 069 100 nouvelles parts supplémentaires au prix de 14,50 \$ par part, pour un produit net de 28 265 \$ aux termes de l'option de surallocation attribuée aux preneurs fermes dans le cadre de l'émission de parts du 3 juillet 2018. La rémunération des preneurs fermes et les frais liés à l'option de surallocation se sont élevés à 1 737 \$.

Le 15 avril 2019, la FPI a réalisé l'émission de 8 809 000 nouvelles parts au prix de 19,60 \$ par part, pour un produit net de 165 172 \$. L'émission comprenait 1 149 000 parts vendues aux termes de l'exercice intégral d'une option de surallocation attribuée aux preneurs fermes. La rémunération des preneurs fermes et les frais liés à l'émission se sont élevés à 7 484 \$.

Le 17 septembre 2019, la FPI a émis 896 459 nouvelles parts en échange de parts de SEC de catégorie B, au prix de 22,31 \$ par part, lesquelles sont évaluées à 20 000 \$.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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 22 octobre 2019, la FPI a réalisé l'émission de 9 850 000 nouvelles parts au prix de 22,85 \$ par part, pour un produit net de 215 401 \$. La rémunération des preneurs fermes et les frais liés à l'émission se sont élevés à 9 672 \$.

Le 25 novembre 2019, la FPI a réalisé l'émission de 856 280 nouvelles parts supplémentaires au prix de 22,85 \$ par part, pour un produit net de 18 783 \$ aux termes de l'option de surallocation attribuée aux preneurs fermes dans le cadre de l'émission de parts du 22 octobre 2019. La rémunération des preneurs fermes et les frais liés à l'émission se sont élevés à 783 \$.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, des distributions de 10 799 \$ (3 216 \$ – 31 décembre 2018) ont été déclarées aux porteurs de part, ce qui correspond à des distributions mensuelles de 0,03416 \$ par part pour les mois de janvier à juillet 2019 et de 0,03667 \$ par part pour les mois d'août à décembre 2019 (pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, distributions mensuelles de 0,03196 \$ par part pour le mois de juillet 2018 et de 0,03416 \$ par part pour les mois d'août à décembre 2018).

15. 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.

16. Produits tirés des immeubles de placement

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

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Période allant du 24 avril 2018 au 31 décembre 2018
Produits locatifs	85 588 \$	34 072 \$
Produits tirés de la prestation de services	18 850	8 403
	104 438 \$	42 475 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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)

17. Charges financières

Les charges financières comprennent ce qui suit.

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Période allant du 24 avril 2018 au 31 décembre 2018
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires	12 255 \$	3 881 \$
Charges d'intérêts et commissions d'attente sur la facilité de crédit	2 619	809
Charges d'intérêts sur les emprunts non garantis	—	298
Amortissement des frais de financement	233	92
Amortissement des primes de la SCHL	83	4
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(778)	(463)
Produits d'intérêts	(541)	(8)
Profit sur l'extinction de dette	—	(573)
Charges d'intérêts et autres frais de financement	13 871	4 040
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	9 195	4 229
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C	7 066	3 606
Charges financières liées aux activités d'exploitation	30 132 \$	11 875 \$
Perte liée à la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	104 241	81 713
Profit lié à la juste valeur du swap de taux d'intérêt	(879)	—
Charges financières	133 494 \$	93 588 \$

18. Éventualités et engagements

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

La FPI 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 cet arrangement. Au 31 décembre 2019, le montant du principal restant dû, lequel n'a pas été comptabilisé par la FPI, s'élevait à 17 136 \$ (18 360 \$ – 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. Au 31 décembre 2019, le montant du principal restant dû, lequel n'a pas été comptabilisé par la FPI, s'élevait à 4 368 \$ (4 704 \$ – 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.

Au 31 décembre 2019, la FPI s'était engagée à consentir un financement pouvant atteindre 10 078 \$ supplémentaires à un membre du même groupe que MPI pour soutenir le réaménagement prévu par cette dernière de Fifth et Bank.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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 FPI est garante solidaire des dettes hypothécaires détenues par l'entremise d'une de ses entreprises communes. Au 31 décembre 2019, l'obligation éventuelle maximale résultant de ces garanties s'élevait à 13 711 \$ (néant – 31 décembre 2018).

19. Gestion des risques

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

Risque de marché

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

a) Risque de taux d'intérêt

Comme les actifs de la FPI portant intérêt sont constitués essentiellement d'instruments à taux fixe, 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 dans l'année au cours de laquelle ils arrivent à échéance ou peu de temps après. En outre, la FPI est exposée au risque de taux d'intérêt que posent ses passifs financiers à taux variables.

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

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

Au 31 décembre 2019, la FPI disposait d'une facilité de crédit à taux variable de 200 000 \$ (150 000 \$ – 31 décembre 2018) dont l'encours s'établissait à 91 009 \$ (35 925 \$ – 31 décembre 2018). Une variation de 1 % des taux d'intérêt en vigueur aurait fait varier les charges d'intérêts annualisées de 910 \$ (359 \$ – 31 décembre 2018).

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 2019 aurait entraîné une variation de 5 271 \$ (3 859 \$ – 31 décembre 2018) 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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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 FPI atténue le risque de pertes sur créances liées aux locataires éprouvant des difficultés financières au moyen de la diversification. La FPI exerce ses activités de location résidentielle dans les régions de Toronto, de Montréal, d'Ottawa, 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.

La FPI est également exposée au risque de crédit lié au prêt consenti à un membre du même groupe que MPI aux fins du réaménagement de Fifth et Bank, advenant le cas où l'emprunteur serait dans l'impossibilité de rembourser les sommes dues à la FPI. La direction atténue ce risque est veillant à ce que des garanties suffisantes aient été fournies.

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 sa facilité de crédit.

Au 31 décembre 2019, les passifs courants, établis à 57 401 \$ (31 532 \$ – 31 décembre 2018), étaient supérieurs aux actifs courants de 8 396 \$ (7 289 \$ – 31 décembre 2018), donnant lieu à un fonds de roulement net déficitaire de 49 005 \$ (24 243 \$ – 31 décembre 2018). 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, la facilité d'emprunt liée aux immeubles et les fonds disponibles sur sa facilité de crédit.

Au 31 décembre 2019, les liquidités s'élevaient à 110 919 \$ (114 967 \$ – 31 décembre 2018), dont une tranche de 1 928 \$ en trésorerie (892 \$ – 31 décembre 2018) et un montant de 108 991 \$ (114 075 \$ – 31 décembre 2018) disponible sur la facilité de crédit. La direction estime détenir suffisamment de liquidités pour satisfaire aux obligations financières de la FPI dans un avenir prévisible.

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

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Montant engagé	200 000 \$	150 000 \$
Montant disponible	108 991	114 075
Montant utilisé	91 009	35 925

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

	2020	2021	2022	2023	2024 et par la suite	Total
Emprunts hypothécaires	21 227 \$	31 271 \$	95 750 \$	54 908 \$	284 720 \$	487 876 \$
Facilité de crédit	—	91 009	—	—	—	91 009
	21 227	122 280	95 750	54 908	284 720	578 885
Parts de SEC de catégorie C	5 178	5 341	5 510	50 234	156 439	222 702
Intérêts	25 193	22 324	19 261	15 831	46 879	129 488
Dépôts de garantie des locataires	8 676	—	—	—	36	8 712
Montants à payer à des parties liées	1 838	—	—	—	—	1 838
Créditeurs et charges à payer	19 744	184	82	8	—	20 018
	81 856 \$	150 129 \$	120 603 \$	120 981 \$	488 074 \$	961 643 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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 flux de trésorerie contractuels n'incluent pas les ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis et les frais de financement différés non amortis.

20. Gestion du risque lié au capital

Le capital de la FPI correspond aux parts de SEC de catégories B et C, aux emprunts hypothécaires, à 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 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 en procurant un niveau de liquidité et de souplesse suffisante pour satisfaire à ses obligations courantes et réaliser de nouveaux projets. La FPI est assujettie à certaines clauses restrictives de nature financière et elle s'y conforme.

Le niveau et le type réels des financements futurs pour assurer le financement des obligations de la FPI en matière de capital seront dictés en fonction de ce qui suit : les taux d'intérêt en vigueur, les divers coûts des instruments d'emprunt 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.

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

Aux	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Passifs (montants en principal impayés)		
Parts de SEC de catégorie B	527 104 \$	385 899 \$
Parts de SEC de catégorie C	222 702	227 721
Emprunts hypothécaires	487 876	273 574
Facilité de crédit	91 009	35 925
	1 328 691	923 119
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	686 775	258 252
	2 015 466 \$	1 181 371 \$

21. Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

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

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Période allant du 24 avril 2018 au 31 décembre 2018
Charges payées d'avance et autres actifs	(1 461) \$	(462) \$
Créances résidents et autres débiteurs	(838)	(902)
Dépôts de garantie des locataires	758	1 270
Montants à payer à des parties liées	(2 696)	1 241
Créditeurs et charges à payer	(2 502)	4 173
	(6 739) \$	5 320 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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)

22. Rémunération fondée sur des parts

Dirigeants

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 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, 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 payable lorsque l'emploi du participant auprès de la FPI prendra fin. 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 tableau ci-après présente un sommaire de l'activité relative au régime de parts différées et de la valeur de la charge de rémunération fondée sur des parts attribuées aux dirigeants :

	\$
Solde au 24 avril 2018	—
Charge de rémunération fondée sur des parts	139
Perte liée à la juste valeur	37
Solde au 31 décembre 2018	176
Charge de rémunération fondée sur des parts	291
Perte liée à la juste valeur	188
Solde au 31 décembre 2019	655

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

	Nombre de parts
Solde au 24 avril 2018	—
Attribution	48 274
Équivalents de distribution	468
Solde au 31 décembre 2018	48 742
Attribution	64 000
Renonciation	(5 288)
Équivalents de distribution	967
Solde au 31 décembre 2019	108 421

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. Depuis le 12 novembre 2019, la FPI majore, jusqu'à hauteur 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. Avant le 12 novembre 2019, la FPI majorait, jusqu'à hauteur de 50 %, la valeur totale de la rémunération à titre de membre du conseil qu'un fiduciaire choisissait 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 par

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 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'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, 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 payable lorsque l'emploi du participant auprès de la FPI prendra fin.

Le tableau ci-après présente un sommaire des parts différées attribuées et de la valeur de la charge de rémunération fondée sur des parts attribuées aux fiduciaires qui ont été comptabilisées.

	Nombre de parts	\$
Solde au 24 avril 2018	—	— \$
Attribution et acquisition de droits	18 545	304
Équivalents de distribution	107	2
Perte liée à la juste valeur	—	39
Solde au 31 décembre 2018	18 652	345 \$
Attribution et acquisition de droits	22 111	462
Équivalents de distribution	559	12
Perte liée à la juste valeur	—	137
Solde au 31 décembre 2019	41 322	956 \$

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 l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 24 avril 2018 au 31 décembre 2018. Le total des paiements de loyers minimaux futurs à recevoir aux termes des baux résidentiels et commerciaux s'établit comme suit :

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Moins de un an	30 855 \$	17 714 \$
De un an à cinq ans	3 156	3 559
Cinq ans et par la suite	405	109
	34 416 \$	21 382 \$