



États financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019



minto
Apartment REIT

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 2020 et au 31 décembre 2019;
- les états consolidés du résultat net et du résultat global pour les exercices clos à ces dates;
- les états consolidés des variations des capitaux propres pour les exercices clos à ces dates;
- les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates;
- ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des 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 2020 et au 31 décembre 2019, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices clos à ces dates, 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.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Nous avons déterminé que les questions décrites ci-après constituent les questions clés de l'audit qui doivent être communiquées dans notre rapport des auditeurs.

Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement résidentiels

Description de la question

Nous attirons l'attention sur les notes 2 f), 2 r) et 3 des états financiers. L'entité recourt à la méthode de la juste valeur pour comptabiliser les biens immobiliers classés en tant qu'immeubles de placement. L'entité a comptabilisé des immeubles de placement résidentiels pour un montant de 2 098 052 000 \$ qui représente la part la plus importante des immeubles de placement. Les hypothèses importantes utilisées aux fins de la détermination de la juste valeur des immeubles résidentiels incluent :

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour les immeubles de placement résidentiels sélectionnés, nous avons demandé à des professionnels en évaluation possédant des compétences et des connaissances spécialisées de participer à la mission. Ces professionnels nous ont aidés à évaluer les taux de capitalisation utilisés aux fins de la détermination de la juste valeur de ces immeubles de placement résidentiels. Ces taux ont été comparés aux rapports publiés par des commentateurs du secteur immobilier et en tenant compte des caractéristiques propres à chacun de ces immeubles résidentiels.

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 2020 », 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 2020 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;
- parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport des auditeurs, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport des auditeurs parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

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

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

L'associé responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport des auditeurs est délivré est Thomas Rothfischer.

Toronto, Canada

Le 11 mars 2021

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Bilans consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Actifs			
Immeubles de placement	3	2 138 101 \$	2 016 328 \$
Prêts consentis à des parties liées	11	41 988	19 922
Charges payées d'avance et autres actifs	6	18 538	10 295
Créances résidents et autres débiteurs	7	2 050	1 827
Trésorerie		2 607	1 928
		2 203 284 \$	2 050 300 \$
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Passifs			
Parts de SEC de catégorie B	8	463 806 \$	527 104 \$
Parts de SEC de catégorie C	9	219 885	225 537
Emprunts hypothécaires	10	598 079	489 307
Facilité de crédit	10	31 948	91 009
Dépôts de garantie des locataires		8 965	8 712
Montants à payer à des parties liées	11	10 039	1 838
Créditeurs et charges à payer	12	20 338	20 018
		1 353 060 \$	1 363 525 \$
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		850 224	686 775
Éventualités et engagements	17		
		2 203 284 \$	2 050 300 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

États consolidés du résultat net et du résultat global

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Produits tirés des immeubles de placement	15	124 929 \$	104 438 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles			
Coûts d'exploitation des immeubles		23 221	19 755
Impôts fonciers		13 346	11 016
Services publics		9 742	8 370
		46 309	39 141
Produits d'exploitation liés aux immeubles		78 620	65 297
Autres charges (produits)			
Charges générales et administratives		6 634	5 607
Charges financières liées aux activités d'exploitation	16	33 767	30 132
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :			
Immeubles de placement	3	(78 701)	(93 216)
Parts de SEC de catégorie B	8, 16	(63 298)	104 241
Swaps de taux d'intérêt	12, 16	2 429	(879)
Rémunération fondée sur des parts	21	(249)	325
Honoraires et autres produits		(1 600)	(879)
		(101 018)	45 331
Bénéfice net et résultat global		179 638 \$	19 966 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

États consolidés des variations des capitaux propres

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Parts	Distributions	Résultats non distribués	Total
Solde au 31 décembre 2018		212 078 \$	(3 216) \$	49 390 \$	258 252 \$
Parts émises, déduction faite des frais d'émission		419 356	—	—	419 356
Bénéfice net et résultat global		—	—	19 966	19 966
Distributions	13	—	(10 799)	—	(10 799)
Solde au 31 décembre 2019		631 434 \$	(14 015) \$	69 356 \$	686 775 \$
Bénéfice net et résultat global		—	—	179 638	179 638
Distributions	13	—	(16 189)	—	(16 189)
Solde au 31 décembre 2020		631 434 \$	(30 204) \$	248 994 \$	850 224 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Tableaux consolidés des flux de trésorerie

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :			
Activités d'exploitation			
Bénéfice net		179 638 \$	19 966 \$
Ajustement pour :			
Charges financières liées aux activités d'exploitation	16	33 767	30 132
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :			
Immeubles de placement	3	(78 701)	(93 216)
Parts de SEC de catégorie B	8, 16	(63 298)	104 241
Swaps de taux d'intérêt	12, 16	2 429	(879)
Rémunération fondée sur des parts	21	(249)	325
Variation du fonds de roulement hors trésorerie	20	(3 729)	(6 739)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		69 857	53 830
Activités de financement			
Produit de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission		—	399 436
Produit du financement hypothécaire	10	225 576	158 360
Primes de la SCHL payées		(3 360)	(2 971)
Frais de financement	10	(1 757)	(322)
Remboursements de principal sur les emprunts hypothécaires	10	(122 597)	(6 930)
(Remboursement) produit net tiré de la facilité de crédit	10	(59 061)	55 084
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B		(10 133)	(9 073)
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C affectées au remboursement du principal	9	(5 177)	(5 019)
Distributions sur les parts		(16 144)	(10 011)
Intérêts payés		(25 286)	(20 869)
(Sorties) entrées nettes de trésorerie liées aux activités de financement		(17 939)	557 685
Activités d'investissement			
Entrées d'immobilisations afférentes aux immeubles de placement		(30 826)	(19 179)
Prêts consentis à des parties liées	11	(22 188)	(19 727)
Intérêts reçus		1 775	—
Acquisition d'immeubles de placement	4	—	(571 573)
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		(51 239)	(610 479)
Variation de la trésorerie au cours de l'exercice		679	1 036
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice		1 928	892
Trésorerie à la clôture de l'exercice		2 607 \$	1 928 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

1. Description de l'entité

Minto Apartment Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale qui a été constituée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 24 avril 2018, laquelle a été modifiée et mise à jour le 27 juin 2018, puis modifiée de nouveau à l'occasion. La FPI est 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).

Au 31 décembre 2020, le portefeuille de la FPI se composait de participations dans 29 immeubles locatifs multirésidentiels, dont trois immeubles à vocation résidentielle et commerciale à usage mixte, qui sont tous détenus par Minto Apartment Limited Partnership (la « société en commandite »), qui est consolidée par la FPI.

2. 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.

La pandémie de COVID-19 a incité les gouvernements fédéral et provinciaux à mettre en place des mesures d'urgence pour freiner la propagation du virus. Ces mesures comprennent des interdictions de voyager, des périodes de quarantaine volontaire et des mesures de distanciation sociale et ont causé des perturbations significatives aux entreprises à l'échelle mondiale, qui ont à leur tour provoqué un ralentissement de l'économie. Au 31 décembre 2020, quelques vaccins étaient autorisés par Santé Canada et d'autres étaient en cours d'approbation. Compte tenu de la quantité limitée de vaccins disponibles, Santé Canada a adopté une approche progressive pour la distribution des vaccins, la priorité étant accordée aux personnes âgées et aux travailleurs de la santé. Jusqu'à ce qu'une immunisation généralisée soit réalisée, les mesures de santé publique resteront essentielles pour limiter la propagation du virus. Cette situation évolue constamment et la durée et l'ampleur des répercussions sur l'économie de même que l'incidence financière sur la FPI demeurent inconnues. La FPI continue de surveiller et d'évaluer l'incidence que la COVID-19 pourrait avoir sur ses activités commerciales et ses résultats financiers, notamment en ce qui concerne les sommes recouvrées auprès des locataires, les produits locatifs, les taux d'occupation, le roulement des locataires, la demande future et les loyers du marché, ces facteurs ayant tous des répercussions sur l'évaluation des immeubles de placement.

La FPI s'est appuyée sur toute l'information qu'elle juge pertinente et dont elle disposait au 31 décembre 2020 pour déterminer l'incidence potentielle de la pandémie de COVID-19 sur la valeur comptable des actifs et des passifs, sur les résultats de l'exercice et sur les risques présentés dans les états financiers consolidés pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019. Les estimations et les jugements qui pourraient subir les contrecoups de la COVID-19 dans une proportion importante portent sur l'évaluation des immeubles de placement et les pertes sur créances. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations. Les immeubles de placement (note 3) et la gestion des risques (note 18) comprennent des informations à fournir à l'égard des incidences potentielles de la COVID-19 sur la juste valeur des immeubles de placement et le risque de liquidité.

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 11 mars 2021.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

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 d'une transaction donnant lieu à une acquisition d'actifs ou un regroupement d'entreprises. Les modifications à l'IFRS 3, *Regroupement d'entreprises*, adoptée le 1^{er} janvier 2020, permettent de choisir d'utiliser un test de concentration. Cette évaluation simplifiée indique qu'il y a acquisition d'actifs si la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif brut se concentre dans un actif identifiable unique ou un groupe unique d'actifs identifiables similaires. Si la FPI 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. Si la FPI n'a pas acquis de processus importants, l'acquisition est traitée comme une acquisition d'actifs plutôt qu'un regroupement d'entreprises.

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

Les variations de la juste valeur ultérieure des accords de contrepartie éventuelle sont comptabilisées 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 la participation de la FPI dans les entreprises communes.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

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

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

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

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

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

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 qui sont constatés dans les états consolidés du résultat net et du résultat global.

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

La FPI a classé ses instruments financiers comme suit :

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

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

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

Parts

Les parts 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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

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

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

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

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 résidentes 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 résidentes 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).

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

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.

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 créiteurs 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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

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

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

i) Primes de la SCHL payées d'avance

Les primes d'assurance hypothécaire de la SCHL offrent une couverture sur la période d'amortissement de l'emprunt, qui va habituellement de 25 à 40 ans. La tranche correspondant à la durée des prêts hypothécaires en cours est comptabilisée à titre de coût de financement et amortie sur la durée de vie des prêts hypothécaires respectifs au moyen de la méthode d'intérêt effectif. La tranche restante des primes d'assurance hypothécaire de la SCHL est classée dans les charges payées d'avance.

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.

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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

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

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

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

Acquisitions d'immeubles de placement

La FPI doit évaluer si une acquisition doit être comptabilisée comme une acquisition d'actifs ou comme un regroupement d'entreprises aux termes de l'IFRS 3. 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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

Impôt sur le résultat

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

Participation dans des entreprises communes

La FPI évalue si un partenariat doit être comptabilisé comme une entreprise commune ou comme une coentreprise selon l'IFRS 11, *Partenariats*. Cette évaluation requiert que la 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 importantes**

La FPI formule des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur la valeur comptable des actifs et des passifs et sur le montant présenté des produits pour la période. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations. Les estimations et les hypothèses qui ont l'incidence la plus importante sur les montants présentés dans les états financiers consolidés se rapportent à :

Évaluation des immeubles de placement résidentiels

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

s) **Adoption de nouvelles normes, modifications ou interprétations**

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

Les modifications de l'IFRS 3 visant à clarifier si une transaction donne lieu à une acquisition d'actifs ou à un regroupement d'entreprises. Les modifications permettent de choisir d'utiliser un test de concentration. Cette évaluation simplifiée indique qu'il y a acquisition d'actifs si la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif brut se concentre dans un actif identifiable unique ou un groupe unique d'actifs identifiables similaires. Si une entité choisit de ne pas appliquer le test de concentration ou si le test est négatif, l'évaluation se penche sur l'existence d'un processus important. La FPI a adopté les modifications à l'IFRS 3 le 1^{er} janvier 2020. L'adoption de ces modifications n'a eu aucune incidence sur les états financiers consolidés de la FPI.

t) **Modifications futures de normes comptables**

Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants (modifications de l'IAS 1, Présentation des états financiers)

Le 23 janvier 2020, l'IASB a publié des modifications à l'IAS 1, *Présentation des états financiers*, proposant une approche plus générale à l'égard du classement des passifs fondée sur les accords contractuels en vigueur à la date de clôture. Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023. L'adoption anticipée est permise.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

Les modifications de l'IAS 1 ne concernent que la présentation des passifs au bilan et visent à clarifier le fait que le classement des passifs à titre de passifs courants ou non courants devrait reposer sur les droits existant à la clôture de la période de présentation de l'information financière. De plus, les modifications précisent que le classement n'est pas influencé par les attentes quant à savoir si une entité exercera son droit de différer le règlement d'un passif et que le règlement d'un passif suppose le transfert à la contrepartie de trésorerie, d'instruments de capitaux propres ou d'autres actifs ou services.

La FPI a l'intention d'adopter les modifications dans ses états financiers consolidés à compter du 1^{er} janvier 2023, lors de l'entrée en vigueur des modifications. 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.

3. Immeubles de placement

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

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Immeubles résidentiels	2 098 052 \$	1 979 657 \$
Immeubles commerciaux	22 490	22 840
Terrains destinés à l'aménagement	17 559	13 831
	2 138 101 \$	2 016 328 \$

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

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Solde d'ouverture	2 016 328 \$	1 197 811 \$
Entrées		
Acquisition d'immeubles de placement (note 4)	—	702 393
Dépenses d'investissement	41 467	22 908
Profit lié à la juste valeur	78 701	93 216
Autres	1 605	—
Solde de clôture	2 138 101 \$	2 016 328 \$

Les dépenses d'investissement comprennent les coûts liés à un immeuble de placement qui a été reconstruit à la suite d'un incendie.

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 2020, 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 2020, la FPI a obtenu des évaluations d'immeubles indépendantes visant environ 54 % (42 % – 31 décembre 2019) de ses immeubles de placement.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

La FPI continue de passer en revue la capitalisation boursière, le taux d'actualisation et le taux de capitalisation final, de même que ses projections des flux de trésorerie futurs et leur incidence sur l'évaluation de ses immeubles dans le contexte de la pandémie de COVID-19 [note 2 a)]. La valeur comptable des immeubles de placement de la FPI reflète la meilleure estimation de la juste valeur par la direction selon l'utilisation optimale évaluée au 31 décembre 2020. Il n'est pas possible de prévoir avec certitude la durée ou l'ampleur des répercussions économiques, à court et à long terme, de la COVID-19 sur les activités et l'exploitation de la FPI. Toute incidence à long terme sur les loyers du marché, les taux d'occupation, le roulement des locataires et la demande future se répercuterait en définitive sur l'évaluation sous-jacente des immeubles de placement et cette incidence pourrait être significative.

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

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

Le tableau suivant présente un sommaire d'importantes données d'entrée non observables des immeubles résidentiels de la FPI.

	31 décembre 2020			31 décembre 2019		
	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée
Taux de capitalisation	3,25 %	4,25 %	3,81 %	3,25 %	4,75 %	3,92 %

Le tableau suivant présente un sommaire de la sensibilité de la juste valeur des immeubles résidentiels aux variations des taux de capitalisation et au REN prévisionnel stabilisé estimé sur 12 mois au 31 décembre 2020 :

31 décembre 2020	-3 %	-1 %	REN	+1 %	+3 %
Taux de capitalisation					
- 50 points de base	2 350 915	2 400 916	2 425 917	2 450 918	2 500 920
- 25 points de base	2 180 741	2 227 234	2 250 481	2 273 727	2 320 221
Taux de base	2 032 885	2 076 329	2 098 052	2 119 774	2 163 218
+ 25 points de base	1 903 225	1 943 997	1 964 382	1 984 768	2 025 539
+ 50 points de base	1 788 598	1 827 006	1 846 210	1 865 414	1 903 821

Le tableau ci-après présente un sommaire de la sensibilité de la juste valeur des immeubles résidentiels aux variations des taux de capitalisation et au REN prévisionnel stabilisé estimé sur 12 mois au 31 décembre 2019 :

31 décembre 2019	-3 %	-1 %	REN	+1 %	+3 %
Taux de capitalisation					
- 50 points de base	2 208 876 \$	2 255 893 \$	2 279 401 \$	2 302 909 \$	2 349 926 \$
-25 points de base	2 053 600	2 097 415	2 119 323	2 141 231	2 185 046
Taux de base	1 918 123	1 959 145	1 979 657	2 000 167	2 041 189
+ 25 points de base	1 798 885	1 837 448	1 856 730	1 876 012	1 914 575
+ 50 points de base	1 693 131	1 729 514	1 747 705	1 765 897	1 802 280

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

4. Acquisition d'immeubles de placement

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, il n'y a eu aucune modification du nombre d'immeubles de placement.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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 d'acquisition :

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 %.

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

	31 décembre 2019
Total du coût d'acquisition	(702 393) \$
Financements hypothécaires repris	62 872
Swap de taux d'intérêt pris en charge	(232)
Émission de parts de SEC de catégorie B (note 8)	56 964
Acomptes sur l'acquisition	3 000
Coûts de transaction à payer	6 052
Fonds de roulement repris	2 164
Contrepartie en trésorerie	(571 573) \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

5. 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 étaient les suivantes :

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

6. Charges payées d'avance et autres actifs

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Charges payées d'avance	1 467 \$	1 314 \$
Primes de la SCHL payées d'avance	6 940	4 506
Liquidités soumises à des restrictions	1 180	1 012
Fonds entiers (note 10)	8 558	—
Dépôts et autres paiements anticipés	393	2 352
Swap de taux d'intérêt (note 12)	—	1 111
	18 538 \$	10 295 \$
Partie courante	11 197	4 641
Partie non courante	7 341	5 654
	18 538 \$	10 295 \$

7. Créances résidents et autres débiteurs

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Partie courante		
Créances résidents	1 240 \$	384 \$
Autres débiteurs	1 422	1 526
Moins : Provision pour pertes sur créances	(612)	(83)
	2 050 \$	1 827 \$

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

8. Parts de SEC de catégorie B

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

	Nombre de parts	\$
Solde au 31 décembre 2018	20 859 410	385 899 \$
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Parts émises, le 1 ^{er} août 2019 (note 4)	2 806 122	56 964
Échange contre des parts, le 17 septembre 2019 (note 13)	(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 \$
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Profit lié à la juste valeur	—	(63 298)
Solde au 31 décembre 2020	22 769 073	463 806 \$

Des distributions de 10 162 \$ (9 195 \$ – 31 décembre 2019) ont été déclarées aux porteurs de parts de SEC de catégorie B pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

9. Parts de SEC de catégorie C

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Parts de SEC de catégorie C	217 524 \$	222 702 \$
Ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis	2 361	2 835
	219 885 \$	225 537 \$
Partie courante	5 816	5 653
Partie non courante	214 069	219 884
	219 885 \$	225 537 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

(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 relatives aux parts de SEC de catégorie C :

	Nombre de parts	\$
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)
	—	(5 500)
Solde au 31 décembre 2019	22 978 700	225 537 \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Distributions affectées au remboursement du principal	—	(5 177)
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	—	(475)
	—	(5 652)
Solde au 31 décembre 2020	22 978 700	219 885 \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, la FPI a versé des distributions de 6 907 \$ (7 066 \$ – 31 décembre 2019) 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 2019) et viennent à échéance à diverses dates entre 2023 et 2030 (entre 2023 et 2030 – 31 décembre 2019).

Au 31 décembre 2020, les distributions sur les parts de SEC de catégorie C, exclusion faite des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis, sont exigibles comme suit.

2021	5 341 \$
2022	5 510
2023	50 234
2024	50 499
2025	63 541
2026 et par la suite	42 399

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 2020, les taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 1,06 % à 2,49 % (de 2,60 % à 3,40 % – 31 décembre 2019) et la juste valeur des parts de SEC de catégorie C, établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs, était de 232 188 \$ (227 507 \$ – 31 décembre 2019).

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

10. Emprunts garantis

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires à taux fixe ¹	599 413 \$	487 876 \$
Ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché non amorti	1 446	1 741
Frais de financement différés non amortis	(2 780)	(310)
Total des emprunts hypothécaires	598 079	489 307
Facilité de crédit ²	31 948	91 009
	630 027 \$	580 316 \$
Partie courante	66 105	21 490
Partie non courante	563 922	558 826
	630 027 \$	580 316 \$

¹ Les emprunts hypothécaires à taux fixe garantis par des immeubles de placement sont assortis d'un taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de 2,85 % (3,14 % – 31 décembre 2019) et viennent à échéance à diverses dates entre 2021 et 2030 (entre 2020 et 2030 au 31 décembre 2019). Les emprunts hypothécaires à taux fixe incluent un emprunt hypothécaire de 38 234 \$ (39 174 \$ – 31 décembre 2019) 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 \$ (200 000 \$ – 31 décembre 2019), 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 2020, une tranche de 31 948 \$ (91 009 \$ – 31 décembre 2019) a été prélevée et le montant restant de 168 052 \$ (108 991 \$ – 31 décembre 2019) de cette facilité était disponible conformément aux conditions de la facilité. La facilité de crédit porte intérêt au taux des acceptations bancaires à crédit majoré de 175 points de base ou au taux préférentiel majoré de 75 points de base, et au 31 décembre 2020, le taux d'intérêt variable moyen pondéré était de 2,25 % (3,72 % – 31 décembre 2019).

Les montants à payer au titre des emprunts garantis au 31 décembre 2020, exclusion faite des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis et des frais de financement différés non amortis, s'établissent comme suit.

2021	66 157 \$
2022	98 748
2023	57 964
2024	56 945
2025	31 097
2026 et par la suite	320 450

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

(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 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 \$
<i>Flux de trésorerie</i>					
Émissions	225 576	—	(1 757)	56 939	280 758
Remboursements	(122 597)	—	—	(116 000)	(238 597)
	102 979	—	(1 757)	(59 061)	42 161
<i>Variation hors trésorerie</i>					
Fonds entiercés ¹	8 558	—	—	—	8 558
Frais de financement	—	—	(968)	—	(968)
Amortissement des frais de financement différés	—	—	255	—	255
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	—	(295)	—	—	(295)
	8 558	(295)	(713)	—	7 550
Solde au 31 décembre 2020	599 413 \$	1 446 \$	(2 780) \$	31 948 \$	630 027 \$

¹ La tranche de 11 928 \$ du produit tiré du prêt hypothécaire ordinaire obtenu au cours de l'exercice était détenue auprès d'un tiers jusqu'à ce que certaines conditions soient satisfaites. Une tranche de 3 370 \$ des fonds entiercés a été libérée en décembre 2020.

Aux 31 décembre 2020 et 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 à taux fixe 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 2020, les taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 0,95 % à 2,81 % (de 2,60 % à 3,90 % – 31 décembre 2019) et la juste valeur des emprunts hypothécaires à taux fixe, établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs, était de 629 898 \$ (494 589 \$ – 31 décembre 2019). Compte tenu de la nature variable de la facilité de crédit, sa valeur comptable se rapproche de sa juste valeur.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

11. Transactions entre parties liées

Dans le cours normal des activités, la FPI conclut diverses transactions entre parties liées. Outre les transactions entre parties liées présentées ailleurs dans les présents états financiers consolidés, les transactions entre parties liées comprennent :

a) Convention de services de soutien administratif

Le 3 juillet 2018, la FPI et Minto Properties Inc. (« MPI ») 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 2020, la FPI a engagé une somme de 1 695 \$ (848 \$ – 31 décembre 2019) au titre de services rendus par MPI et les membres de son groupe aux termes de la CSA.

b) Prêts consentis à des parties liées

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. Les intérêts sont exigibles une fois par mois ou ils sont réputés être une avance, au gré de l'emprunteur. 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 marchande à ce moment-là, déterminée par des évaluateurs indépendants et qualifiés. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, la FPI a consenti une somme de 10 273 \$ (19 727 \$ – 31 décembre 2019), a gagné des produits d'intérêts de 1 544 \$ (195 \$ – 31 décembre 2019) et a touché des intérêts de 1 739 \$ (néant – 31 décembre 2019). Au 31 décembre 2020, le montant à recevoir au titre du prêt était de 30 000 \$ (19 922 \$ – 31 décembre 2019).

Le 30 novembre 2020, la FPI s'est engagée à consentir un financement de 11 915 \$ à une société en commandite détenue conjointement par MPI et une filiale de Darwin Properties Limited (« DPL ») pour l'aménagement de la phase I de Lonsdale Square (« Lonsdale Square ») à North Vancouver, en Colombie-Britannique, et un montant supplémentaire de 2 085 \$ pour financer les frais d'intérêt. Le prêt porte intérêt au taux de 7 % et vient à échéance le 30 mai 2024. Le prêt est garanti par une charge de deuxième rang en faveur du prêteur et par une sûreté de MPI et de DPL. Les intérêts sont exigibles une fois par mois ou ils sont réputés être une avance, au gré de l'emprunteur. Dans le cadre de ce financement, la FPI aura l'option exclusive d'acheter l'immeuble au moment de sa stabilisation à 95 % de sa juste valeur marchande à ce moment-là, déterminée par des évaluateurs indépendants et qualifiés. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, la FPI a consenti un financement de 11 915 \$ et a gagné des produits d'intérêts de 73 \$. Au 31 décembre 2020, le montant à recevoir aux termes du prêt était de 11 988 \$.

La juste valeur des prêts consentis à des parties liées est déterminée en fonction des taux courants du marché qui pourraient être obtenus pour des instruments similaires comportant des termes et d'échéances similaires. Aux 31 décembre 2020 et 2019, la valeur comptable des prêts se rapprochait de sa juste valeur établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs.

c) Montants à payer à des parties liées

Les montants à payer à des parties liées au 31 décembre 2020 comprenaient des sommes de 863 \$ et de 575 \$ (732 \$ et 588 \$ – 31 décembre 2019) 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 34 \$ (33 \$ – 31 décembre 2019) au titre des distributions sur les parts, un montant de néant (94 \$ – 31 décembre 2019) relatif à la CSA, un montant de néant (103 \$ – 31 décembre 2019) au titre des distributions sur les parts de SEC de catégorie B et un montant de 211 \$ (288 \$ – 31 décembre 2019) au titre du fonds de roulement.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

Avant son premier appel public à l'épargne en 2018, la FPI a acquis l'immeuble Skyline Maisonettes à Ottawa, en Ontario. Un incendie avait endommagé l'immeuble en mars 2017 et détruit 32 appartements. Les travaux de reconstruction de cet immeuble ont été presque achevés et transférés à la FPI en 2020. Les montants à payer à des parties liées comprennent une somme de 8 356 \$ (néant au 31 décembre 2019) à payer à MPI pour l'immeuble Skyline Maisonettes reconstruit. Le montant à payer sera réglé une fois que l'immeuble de placement sera stabilisé.

d) Produits et charges

- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, les produits locatifs englobent des produits de 723 \$ (842 \$ – 31 décembre 2019) provenant de MPI et des membres de son groupe au titre du loyer payé pour 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 liées aux immeubles pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 comprennent un montant de 713 \$ (954 \$ – 31 décembre 2019) versé à MPI et à des membres de son groupe pour les travaux de réparation et d'entretien ainsi que d'autres charges de certains immeubles de la FPI.
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, la rémunération aux membres clés de la direction comprend un montant de 642 \$ (768 \$ – 31 décembre 2019) versé aux dirigeants, une charge de rémunération fondée sur des parts de 1 160 \$ (291 \$ – 31 décembre 2019) 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 513 \$ (474 \$ – 31 décembre 2019), respectivement. MPI et des membres de son 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 2020 comprennent des distributions sur les parts de SEC de catégories B d'un montant de 10 162 \$ (9 195 \$ – 31 décembre 2019), 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 2020 comprennent des distributions sur les parts de SEC de catégorie C d'un montant de 6 907 \$ (7 066 \$ – 31 décembre 2019), payées ou payables à une société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI.
- Les charges financières pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 comprennent des produits d'intérêts de 1 617 \$ (195 \$ – 31 décembre 2019) gagnés sur les prêts consentis à des parties liées.
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, la FPI a remboursé un montant de néant (312 \$ – 31 décembre 2019) à MPI pour les coûts engagés en son nom.

e) Distributions

- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, des distributions de 5 177 \$ (5 019 \$ – 31 décembre 2019) ont été versées à une société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI aux fins du remboursement du principal des parts de SEC de catégorie C.
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, des distributions sur les parts à MPI de 401 \$ (131 \$ – 31 décembre 2019) ont été déclarées et comptabilisées à titre de réduction des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.

f) 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 les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

12. Crédoeurs et charges à payer

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Créditeurs	8 348 \$	5 571 \$
Charges à payer	6 295	11 539
Distributions à verser	1 342	1 297
Rémunération fondée sur des parts (note 21)	3 035	1 611
Swap de taux d'intérêt	1 318	—
	20 338 \$	20 018 \$
Partie courante	18 410	19 744
Partie non courante	1 928	274
	20 338 \$	20 018 \$

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

Instrument	Échéance	Taux fixe	Montant nominal initial	Montant nominal	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Swap de taux d'intérêt ¹	avril 2026	3,38 %	42 360 \$	38 234 \$	1 318 \$	(1 111) \$

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 illustre la juste valeur d'ouverture et la juste valeur de clôture du swap pour les périodes présentées.

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Solde d'ouverture	(1 111) \$	— \$
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Acquisition ²	—	(232)
Perte liée (profit lié) à la juste valeur	2 429	(879)
Solde de clôture	1 318 \$	(1 111) \$

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

² La FPI a acquis le swap de taux d'intérêt le 1^{er} août 2019 dans le cadre de son acquisition de High Park Village.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

13. 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 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 8)	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
Solde au 31 décembre 2019	36 274 839	631 434 \$
Solde au 31 décembre 2020	36 274 839	631 434 \$

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 \$.

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 2020, des distributions de 16 189 \$ (10 799 \$ – 31 décembre 2019) ont été déclarées aux porteurs de part, ce qui correspond à des distributions mensuelles de 0,03667 \$ par part pour les mois de janvier à juillet 2020 et de 0,03792 \$ par part pour les mois d'août à décembre 2020 (pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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).

14. Information sectorielle

La FPI détient, gère et exploite 29 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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

15. Produits tirés des immeubles de placement

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

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Produits locatifs	102 268 \$	85 588 \$
Produits tirés de la prestation de services	22 661	18 850
	124 929 \$	104 438 \$

16. Charges financières

Les charges financières comprennent ce qui suit.

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires	16 735 \$	12 255 \$
Charges d'intérêts et commissions d'attente sur la facilité de crédit	1 838	2 619
Amortissement des frais de financement	548	316
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(770)	(778)
Produits d'intérêts	(1 653)	(541)
Charges d'intérêts et autres frais de financement	16 698	13 871
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B (note 8)	10 162	9 195
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C (note 9)	6 907	7 066
Charges financières liées aux activités d'exploitation	33 767 \$	30 132 \$
Perte liée (profit lié) à la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	(63 298)	104 241
Perte liée (profit lié) à la juste valeur du swap de taux d'intérêt	2 429	(879)
Charges financières	(27 102) \$	133 494 \$

17. Éventualités et engagements

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

La FPI 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 2020, le montant du principal restant dû, lequel n'a pas été comptabilisé par la FPI, s'élevait à 15 912 \$ (17 136 \$ – 31 décembre 2019). 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 2020, le montant du principal restant dû, lequel n'a pas été comptabilisé par la FPI, s'élevait à 4 032 \$ (4 368 \$ – 31 décembre 2019). 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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

Au 31 décembre 2020, la FPI a versé une avance sur la totalité de l'engagement de 30 000 \$ (19 922 \$ – 31 décembre 2019, elle 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 à Ottawa.

Au 31 décembre 2020, la FPI s'était engagée à consentir à un financement des charges d'intérêts à titre d'avance réputée pouvant atteindre 2 012 \$ supplémentaires à une société en commandite détenue à 50 % par MPI afin de favoriser l'aménagement de Lonsdale Square à North Vancouver.

La FPI est garante solidaire des dettes hypothécaires détenues par l'entremise d'une de ses entreprises communes. Au 31 décembre 2020, l'obligation éventuelle maximale résultant de cette garantie s'élevait à 13 382 \$ (13 711 \$ – 31 décembre 2019).

18. Gestion des risques

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

Risque de marché

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

a) Risque de taux d'intérêt

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

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

Les emprunts à taux fixe de la FPI l'exposent à un risque de taux d'intérêt en raison de l'obligation prévue de refinancer ces emprunts dans l'année au cours de laquelle ils arrivent à échéance ou peu de temps après. La FPI gère le risque de taux d'intérêt en structurant son financement de sorte à échelonner les échéances de ses emprunts, ce qui, par conséquent, atténue son exposition aux fluctuations des taux d'intérêt ou à d'autres fluctuations sur les marchés du crédit.

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

Au 31 décembre 2020, la FPI disposait d'une facilité de crédit à taux variable de 200 000 \$ (200 000 \$ – 31 décembre 2019) dont l'encours s'établissait à 31 948 \$ (91 009 \$ – 31 décembre 2019). Une variation de 1 % des taux d'intérêt en vigueur aurait fait varier les charges d'intérêts annualisées de 319 \$ (910 \$ – 31 décembre 2019).

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 2020 aurait entraîné une variation de 4 638 \$ (5 271 \$ – 31 décembre 2019) de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

Risque de crédit

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

La FPI atténue le risque de pertes sur créances associé aux difficultés financières des locataires au moyen de la diversification. La FPI exerce ses activités de location résidentielle dans les régions de Toronto, de Montréal, d'Ottawa, 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 aux prêts consentis à des parties liées, advenant le cas où les emprunteurs ne seraient pas en mesure de rembourser les sommes dues à la FPI. La direction atténue ce risque en s'assurant qu'une garantie adéquate a été fournie.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que la FPI éprouve des difficultés à honorer ses engagements liés aux passifs financiers qui sont à régler par la remise de trésorerie ou d'un autre actif financier. Les liquidités de la FPI sont assujetties à des facteurs macroéconomiques, financiers, concurrentiels et autres qui sont indépendants de la volonté de la FPI, y compris les récentes perturbations causées par la COVID-19.

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

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

Au 31 décembre 2020, les passifs courants, établis à 109 299 \$ (57 401 \$ – 31 décembre 2019), étaient supérieurs aux actifs courants de 15 854 \$ (8 396 \$ – 31 décembre 2019), donnant lieu à un fonds de roulement net déficitaire de 93 445 \$ (49 005 \$ – 31 décembre 2019). Au 31 décembre 2020, les passifs courants comprenaient un montant de 31 948 \$ à payer pour la facilité de crédit qui vient à échéance le 3 juillet 2021, date à laquelle la FPI a l'intention de la refinancer. Les besoins immédiats de la FPI en matière de liquidités sont satisfaits par les fonds en caisse, les flux de trésorerie provenant de l'exploitation, la facilité d'emprunt liée aux immeubles et les fonds disponibles sur sa facilité de crédit. Au 31 décembre 2020, les liquidités s'élevaient à 170 659 \$ (110 919 \$ – 31 décembre 2019), dont une tranche de 2 607 \$ en trésorerie (1 928 \$ – 31 décembre 2019) et un montant de 168 052 \$ (108 991 \$ – 31 décembre 2019) 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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

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. L'accès à ces fonds dépend du succès du renouvellement de la facilité de crédit de la FPI lorsqu'elle arrivera à échéance le 3 juillet 2021. Bien que la FPI s'attende à renouveler la facilité de crédit, rien ne garantit qu'elle aura autrement accès à des fonds suffisants ou qu'elle aura accès à des fonds à des conditions favorables. Le fait pour la FPI de ne pouvoir accéder aux fonds qui lui sont nécessaires, pourrait avoir une incidence négative importante sur sa situation financière ou ses résultats d'exploitation et sur sa capacité à effectuer des distributions aux porteurs de parts. Cette facilité de crédit se ventile comme suit.

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Montant engagé	200 000 \$	200 000 \$
Montant disponible	168 052	108 991
Montant utilisé	31 948	91 009

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

	2021	2022	2023	2024	2025	2026 et par la suite	Total
Emprunts hypothécaires	34 209 \$	98 748 \$	57 964 \$	56 945 \$	31 097 \$	320 450 \$	599 413 \$
Facilité de crédit	31 948	—	—	—	—	—	31 948
	66 157	98 748	57 964	56 945	31 097	320 450	631 361
Parts de SEC de catégorie C	5 341	5 510	50 234	50 499	63 541	42 399	217 524
Intérêts	23 448	21 667	18 180	13 917	11 646	35 306	124 164
Dépôts de garantie des locataires	8 929	—	—	26	—	10	8 965
Montants à payer à des parties liées	10 039	—	—	—	—	—	10 039
Créditeurs et charges à payer	18 410	413	151	46	—	1 318	20 338
	132 324 \$	126 338 \$	126 529 \$	121 433 \$	106 284 \$	399 483 \$	1 012 391 \$

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

19. Gestion du risque lié au capital

Le capital de la FPI correspond aux 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.

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

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

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

Aux	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Passifs (montants en principal impayés)		
Parts de SEC de catégorie B	463 806 \$	527 104 \$
Parts de SEC de catégorie C	217 524	222 702
Emprunts hypothécaires ¹	599 413	487 876
Facilité de crédit	31 948	91 009
	1 312 691	1 328 691
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	850 224	686 775
	2 162 915 \$	2 015 466 \$

¹ Incluant les fonds entiercés liés au financement de Minto one80five (note 10).

20. Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

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

Exercices clos	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Charges payées d'avance et autres actifs	811 \$	(1 461) \$
Créances résidents et autres débiteurs	(223)	(838)
Dépôts de garantie des locataires	252	758
Montants à payer à des parties liées	(170)	(2 696)
Créditeurs et charges à payer	(4 399)	(2 502)
	(3 729) \$	(6 739) \$

21. 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 :

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Solde d'ouverture	655 \$	176 \$
Charge de rémunération fondée sur des parts	1 160	291
(Profit lié) perte liée à la juste valeur	(155)	188
Solde de clôture	1 660 \$	655 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

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

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Solde d'ouverture	108 421	48 742
Attribution	49 500	64 000
Équivalents de distribution	3 170	967
Renonciation	—	(5 288)
Solde de clôture	161 091	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 majora, 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 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 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 \$
Attribution et acquisition de droits	25 048	490
Équivalents de distribution	1 139	23
Profit lié à la juste valeur	—	(94)
Solde au 31 décembre 2020	67 509	1 375 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

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

22. Contrats de location simple

La FPI a conclu des contrats de location visant ses immeubles de placement. La durée habituelle des baux résidentiels est de l'ordre de 1 à 12 mois, alors que celle des baux commerciaux se situe dans une fourchette de 1 an à 15 ans. Aucun résident n'a représenté plus de 10 % du total des produits locatifs de la FPI pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019. Le total des paiements de loyers minimaux futurs à recevoir aux termes des baux résidentiels et commerciaux s'établit comme suit :

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Moins de un an	25 913 \$	30 855 \$
De un an à cinq ans	4 623	3 156
Cinq ans et par la suite	637	405
	31 173 \$	34 416 \$