



minto
Apartment REIT

Rapport annuel 2021

TSX | MI.UN



MINTO
one80five



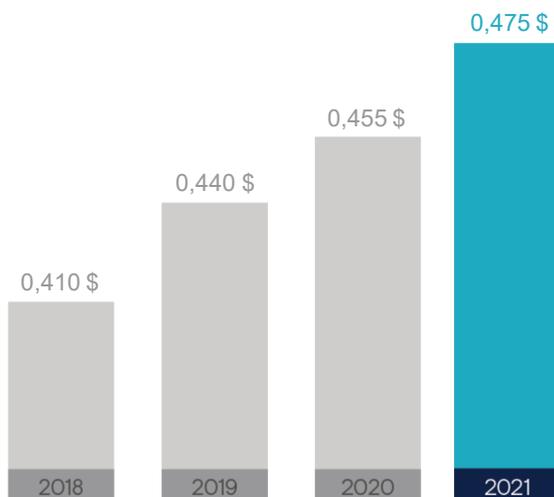
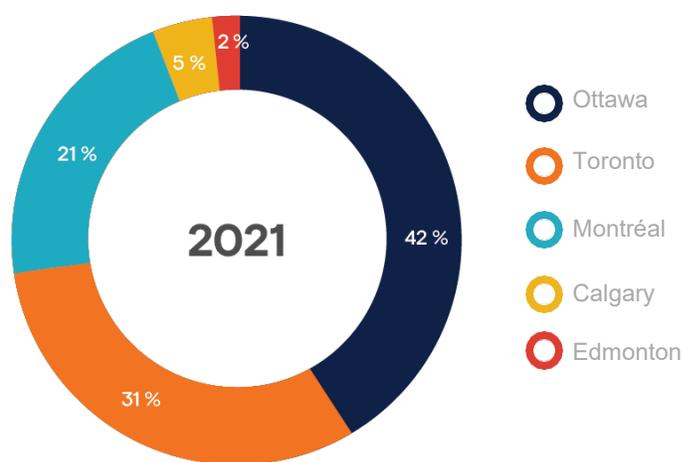
Objectifs de la FPI

- offrir aux porteurs de parts l'occasion d'investir dans des immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenus qui sont de grande qualité et qui ont un emplacement stratégique dans divers centres urbains au Canada;
- accroître la valeur des actifs et maximiser la valeur à long terme pour les porteurs de parts grâce à des dépenses en immobilisations permettant d'accroître la valeur et à une gestion active des actifs et des immeubles;
- procurer aux porteurs de parts des distributions en trésorerie prévisibles et durables;
- étendre les actifs dans divers centres urbains au Canada par voie d'acquisitions, de programmes de densification et d'aménagements.

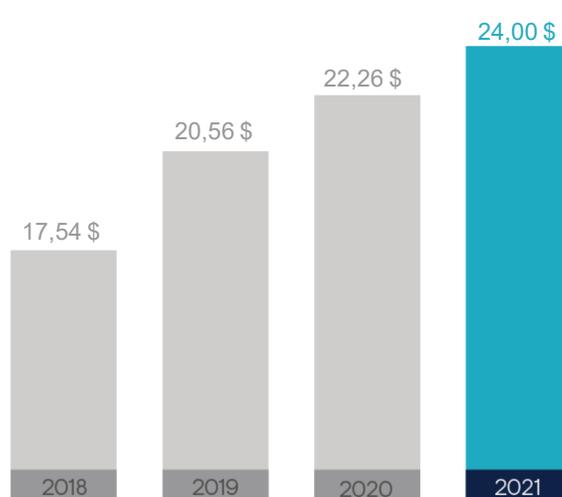
Sommaire¹⁾

	2021	2020
Nombre d'appartements²⁾	7 538	7 245
Loyer mensuel moyen par appartement³⁾	1 641 \$	1 623 \$
Taux d'occupation^{3),5)}	95,47 %	93,42 %
Total des actifs	2,4 milliards de dollars	2,2 milliards de dollars
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute³⁾	36,54 %	38,57 %
Taux d'intérêt moyen pondéré^{3),6)}	2,82 %	2,94 %
Nombre d'appartements en cours d'aménagement²⁾	1 678	1 340

Répartition géographique du portefeuille⁴⁾



Distributions par part annualisées⁷⁾



Valeur liquidative par part³⁾

1) Tous les montants sont présentés au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020, respectivement.

2) Le nombre d'appartements est présenté selon une participation de 100 %, plutôt que selon la quote-part de la participation de la FPI.

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

4) La ventilation géographique représente la répartition de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2021.

5) Taux d'occupation à la clôture de la période.

6) La durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance et le taux d'intérêt moyen pondéré se rapportent aux emprunts à taux fixe seulement.

7) Taux de distribution en vigueur aux 31 décembre.



Lettre aux porteurs de parts

Chers porteurs de parts,

En 2021, Minto Apartment REIT (la « FPI ») a réalisé avec succès son plan stratégique dans le contexte imprévisible de la pandémie de COVID-19. Malgré un environnement marqué par des restrictions changeantes et continuelles, la FPI a affiché une performance financière stable, a enregistré une croissance interne et a élargi sa présence sur les principaux marchés urbains du Canada.

La FPI a une fois de plus dégagé des résultats financiers intéressants pour ses porteurs de parts. La valeur liquidative par part de la FPI a augmenté de 7,8 % au cours de l'exercice et, le 9 novembre 2021, la FPI a annoncé une augmentation de 4,4 % de sa distribution mensuelle. La FPI a augmenté sa distribution en trésorerie pour la troisième année consécutive depuis sa création, ce qui reflète ses solides perspectives de croissance, le haut niveau de confiance dans son modèle d'affaires et ses perspectives commerciales en général. Au cours de l'exercice, la FPI a réalisé un placement de parts de 87 millions de dollars, a réduit son niveau d'endettement et a terminé l'exercice en affichant une solide situation de trésorerie.

La FPI a bénéficié de l'amélioration des conditions du marché. Le taux d'occupation sur nos principaux marchés urbains, qui avaient souffert des restrictions liées à la pandémie, a fortement chuté au deuxième trimestre, mais nous avons ensuite constaté des améliorations constantes pendant le reste de l'exercice. La FPI affichait un taux d'occupation de 95,5 % à la fin de l'exercice, soit une amélioration de 195 points de base par rapport à 2020. Malgré la faiblesse des conditions de location au début de l'exercice, le tarif de location des nouveaux baux signés en 2021 était plus élevé de 5,4 % en moyenne que le tarif à l'échéance.

Le programme de rénovation et de repositionnement des appartements de FPI a continué à générer d'excellents rendements du capital investi. Le repositionnement améliore la qualité et le potentiel commercial de nos appartements et réduit les coûts de réparation et d'entretien futurs. À l'heure actuelle, les programmes de repositionnement de la FPI visent 12 de ses 30 immeubles et elle a repositionné un nombre record de 367 appartements en 2021. La forte demande des locataires pour ces appartements s'est traduite par des augmentations de loyer annualisées qui ont généré un rendement du capital investi de 9,1 %. À la clôture de l'exercice, il restait 2 315 appartements de la FPI (31 % du nombre total d'appartements) à repositionner dans ses immeubles visés par des programmes de repositionnement.

La FPI a réalisé des progrès importants dans le cadre de son programme d'aménagement. Elle a commencé la construction de deux projets d'intensification et a poursuivi ses démarches pour obtenir les approbations de planification municipale liées à un troisième projet. La FPI a également continué de bénéficier de son alliance stratégique avec le Groupe Minto et a avancé des emprunts convertibles aux fins de l'aménagement (les « emprunts convertibles ») à deux nouveaux projets d'aménagement du Groupe Minto. En plus de protéger la FPI des risques liés à la construction et à la location, les emprunts convertibles lui procurent un taux d'intérêt nominal intéressant pendant la période d'aménagement et lui donnent l'option d'acheter une participation dans l'immeuble une fois celui-ci achevé et stabilisé, à un escompte de 5 % par rapport à sa juste valeur marchande estimée à ce moment-là. Au total, le portefeuille de projets d'aménagement de la FPI (investissements directs et emprunts convertibles) comptait 1 678 appartements à la fin de l'exercice, cinq des sept projets étant en cours de construction et un projet étant à l'étape de la location.

La FPI a poursuivi sa croissance par voie d'acquisitions. Malgré la vive concurrence sur le marché de la location d'immeubles multirésidentiels, la FPI a été en mesure d'acquérir l'immeuble Le Hill-Park à Montréal. Cet immeuble jouit d'un excellent emplacement urbain et sa proximité avec les autres immeubles de la FPI à Montréal offre un potentiel de synergies de gestion et de location.

La FPI a également publié son premier rapport sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») en 2021. Le rapport présente la stratégie ESG de la FPI et souligne le rôle essentiel des facteurs ESG dans la façon dont nous traitons nos clients, notre personnel, nos investisseurs et l'environnement. La stratégie ESG de la FPI s'articule autour de trois axes stratégiques (la résilience de l'entreprise, l'incidence sur les collectivités et les répercussions environnementales) et englobe 18 initiatives particulières. La FPI s'est fixé des cibles de performance précises et elle rendra compte chaque année de ses progrès par rapport à ces cibles. Nous sommes fiers du travail que nous avons accompli et nous sommes profondément résolus à nous dépasser.

Le conseil des fiduciaires et la direction sont emballés par les possibilités qui s'offrent à Minto Apartment REIT en 2022. La FPI continuera de mettre en œuvre sa stratégie de croissance et de s'adapter à l'évolution continue de la situation liée à la pandémie de COVID-19. Bien que certains secteurs de l'économie subissent toujours les contrecoups des restrictions, les niveaux d'emploi se sont généralement rétablis après le choc initial de la pandémie. Le gouvernement fédéral s'est engagé à relever les cibles d'immigration et, par conséquent, la croissance de la population se poursuivra. Les solides fondamentaux du marché qui existaient avant la pandémie devraient ressurgir en 2022. Nous remercions les porteurs de parts de nous accorder leur confiance et leur soutien, et nous abordons l'année qui s'amorce avec beaucoup d'optimisme.

Roger Greenberg
Président du conseil

Michael Waters
Chef de la direction et président

Table des matières

Rapport de gestion	1
Rubrique I – Aperçu	1
Aperçu de l'entreprise	1
Stratégie et objectifs d'affaires	2
Déclaration de confiance	2
Mode de présentation	2
Énoncés prospectifs	2
Utilisation d'estimations	3
Faits saillants financiers et opérationnels	3
Perspectives	11
Rubrique II – Faits saillants financiers et rendement	14
Indicateurs clés de performance	14
Survol de la performance financière	15
Sommaire des résultats trimestriels	24
Sommaires des résultats annuels	25
Rubrique III – Évaluation de la situation financière	26
Immeubles de placement	26
Parts de SEC de catégorie B	28
Parts de SEC de catégorie C	28
Emprunts garantis	28
Parts	29
Distributions	29
Rubrique IV – Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels	30
Situation de trésorerie et sources de financement	30
Flux de trésorerie	32
Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS	35
Rubrique V – Estimations et méthodes comptables, contrôles et procédures et analyse des risques	39
Jugements critiques lors de l'application de méthodes comptables	39
Estimations et hypothèses comptables critiques	39
Risques et incertitudes	40
Gestion des risques financiers	46
Transactions entre parties liées	48
Éventualités et engagements	50
Modifications futures de normes comptables	50
Contrôles en matière de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière	51
Rubrique VI – Informations complémentaires	52
Portefeuille d'immeubles	52
Loyer moyen par pied carré	53
Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières	53
États financiers consolidés	57
Rapport des auditeurs indépendants	57
Bilans consolidés	63
États consolidés du résultat net et du résultat global	64
États consolidés des variations des capitaux propres	65
Tableaux consolidés des flux de trésorerie	66
Notes afférentes aux états financiers consolidés	67
Renseignements à l'intention des porteurs de parts	96

Rubrique I – Aperçu

Aperçu de l'entreprise

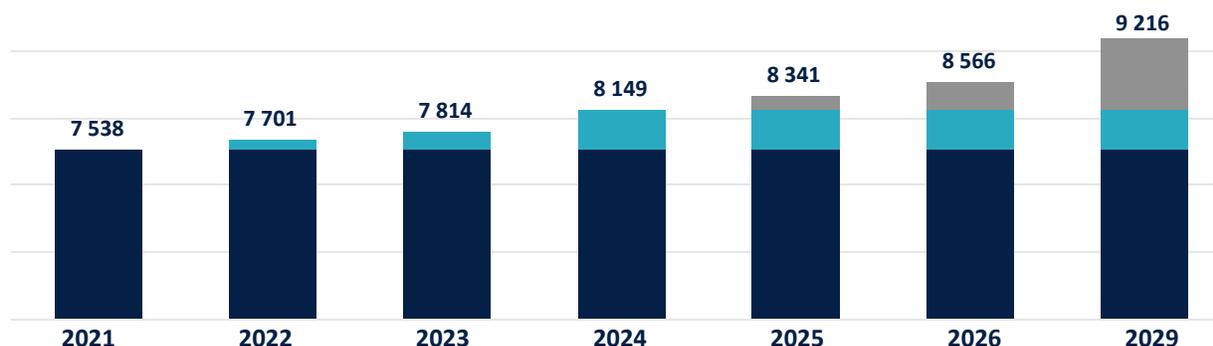
Minto Apartment Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale qui a été constituée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 24 avril 2018, laquelle a été modifiée et mise à jour le 27 juin 2018, puis modifiée de nouveau à l'occasion. La FPI détient, aménage et exploite un portefeuille d'immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenus qui sont situés au Canada. La FPI a été constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario. Le bureau principal et siège social de la FPI est situé au 200-180 rue Kent, Ottawa (Ontario).

Le portefeuille de la FPI, appelé dans les présentes le « portefeuille complet », est composé de 30 immeubles locatifs multirésidentiels (29 immeubles – 31 décembre 2020) situés en Ontario, au Québec et en Alberta, comprenant un total de 5 375 appartements¹ (5 082 appartements – 31 décembre 2020) qui sont détenus en propriété exclusive par la FPI, de 1 413 appartements (1 413 appartements – 31 décembre 2020) qui sont détenus en copropriété à 50 % avec des partenaires institutionnels et de 750 appartements (750 appartements – 31 décembre 2020) qui sont détenus en copropriété à 40 % avec un partenaire institutionnel. Le présent rapport de gestion ne comporte pas d'analyse du portefeuille d'immeubles comparables parce que l'incidence n'est pas considérée comme significative. La direction a l'intention de recommencer à fournir des informations relatives au portefeuille d'immeubles comparables au premier trimestre 2022.

En outre, la FPI aménage actuellement trois projets d'immeubles multirésidentiels productifs de revenus sur des terrains excédentaires disponibles sur le site de trois propriétés. Une fois achevés, ces projets d'aménagement ajouteront 1 067 appartements au portefeuille². De plus, la FPI a consenti des emprunts convertibles aux fins de l'aménagement visant l'aménagement de quatre immeubles multirésidentiels productifs de revenus qui donnent à la FPI l'option (les « options CDL ») d'acquérir directement ou indirectement des participations dans ces immeubles une fois qu'ils sont stabilisés. Lorsqu'ils seront achevés et sous réserve de l'exercice des options CDL, ces immeubles ajouteraient un nombre total de 611 appartements au portefeuille. La stabilisation des projets d'aménagement et l'exercice des options relativement aux emprunts convertibles aux fins de l'aménagement feraient augmenter le nombre d'appartements du portefeuille d'environ 22 % d'ici 2029, comme le montre le graphique qui suit :

Croissance du nombre d'appartements dans le portefeuille de la FPI²

Portefeuille existant ■ Croissance attribuable aux acquisitions ■ Croissance attribuable aux projets d'aménagement ■



La FPI continue d'explorer les acquisitions et les investissements potentiels qui répondent à ses critères d'investissement. La croissance résultant des acquisitions et des investissements futurs n'est pas prise en compte dans le graphique ci-dessus.

¹ Le total de 5 375 appartements détenus en propriété exclusive tient compte de deux appartements additionnels qui ont été aménagés en décembre 2020 au Carlisle, des 32 appartements d'un nouveau bloc de l'immeuble Skyline achevés au troisième trimestre de 2020 pour remplacer un bloc détruit par un incendie avant le premier appel public à l'épargne de la FPI en 2018 ainsi que des 261 appartements acquis au Le Hill-Park le 7 décembre 2021.

² Le nombre d'appartements, y compris ceux qui sont détenus en copropriété, est présenté selon une participation de 100 %, plutôt que selon la quote-part de participation de la FPI.

Stratégie et objectifs d'affaires

Les objectifs de la FPI sont les suivants :

- permettre aux porteurs de parts d'investir dans des immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenus qui sont de grande qualité et qui ont un emplacement stratégique dans divers centres urbains au Canada;
- accroître la valeur des actifs de la FPI et maximiser la valeur à long terme pour les porteurs de parts grâce à des programmes d'immobilisations permettant d'accroître la valeur et à une gestion active des actifs et des immeubles de la FPI;
- procurer aux porteurs de parts des distributions prévisibles et durables;
- étendre les actifs de la FPI dans divers centres urbains au Canada au moyen de programmes de densification et par voie d'acquisitions et d'aménagements.

La direction estime qu'elle peut atteindre ces objectifs, puisqu'elle exploite un portefeuille de grande qualité dans une catégorie d'actifs attrayante qui présente des caractéristiques très intéressantes sur le plan de l'offre et de la demande. En outre, la FPI pourra exécuter différentes stratégies de croissance et tirer parti de son alliance stratégique avec Minto Properties Inc. (« MPI »).

Déclaration de fiducie

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

En date du 8 mars 2022, la FPI respectait ses lignes directrices en matière d'investissement et politiques en matière d'exploitation.

Mode de présentation

Le présent rapport de gestion de la FPI doit être lu en parallèle avec les états financiers consolidés de la FPI et les notes y afférentes pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020, lesquels ont été établis conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

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

Le contenu du présent rapport de gestion a été approuvé par le conseil des fiduciaires de la FPI le 8 mars 2022. À moins d'indication contraire, les informations fournies dans le présent rapport sont valables à cette date. Il est possible d'obtenir des renseignements supplémentaires au sujet de la FPI sur SEDAR au www.sedar.com et également sur le site Web de la FPI au www.mintoapartments.com.

Énoncés prospectifs

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

Utilisation d'estimations

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

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

Faits saillants financiers et opérationnels

Performance financière

Depuis le début de la pandémie, la priorité de la FPI a toujours été d'abord et avant tout la santé et la sécurité de ses résidents, de ses employés, de ses partenaires commerciaux et de ses collectivités. La FPI continue de prendre les mesures et les précautions nécessaires pour réduire la propagation de la COVID-19 et continue à accorder la priorité à la bonne santé.

Au début de l'année 2021, le Canada a connu une recrudescence des cas de COVID-19 ainsi que des difficultés d'approvisionnement en vaccins, ce qui a poussé les gouvernements provinciaux à mettre en place des restrictions plus strictes pour ralentir la propagation de la COVID-19. Les mesures mises en œuvre, notamment la fermeture des frontières et des commerces, ont eu une incidence négative sur les résultats d'exploitation de la FPI. Comme de plus en plus de Canadiens ont été vaccinés, les gouvernements provinciaux ont assoupli les confinements et ont procédé à des plans de réouverture. Le marché locatif canadien continue de bénéficier de la levée des restrictions, de l'augmentation de l'immigration et de la reprise des voyages internationaux. La FPI a continuellement affiné et ajusté ses mesures et campagnes de marketing ciblées pour optimiser la location, le taux d'occupation et les loyers.

Pour le quatrième trimestre de 2021, les produits, le REN¹, les FPAE¹ et les FPAEA¹ pour le portefeuille complet ont augmenté de 4,8 %, de 5,2 %, de 10,2 % et de 11,4 %, respectivement, par rapport au quatrième trimestre de 2020. Le loyer mensuel moyen¹ des appartements non meublés a augmenté pour atteindre 1 641 \$ au 31 décembre 2021, contre 1 623 \$ au 31 décembre 2020. Toutefois, il est en recul par rapport à 1 651 \$ au 30 septembre 2021. La baisse séquentielle trimestrielle du loyer mensuel moyen des appartements non meublés est attribuable à l'acquisition du Le Hill-Park à Montréal. Le loyer mensuel moyen des appartements non meublés, à l'exclusion du Le Hill-Park, a atteint 1 664 \$ au 31 décembre 2021. Le taux d'occupation moyen pour la période¹ s'est amélioré pour s'établir à 95,04 % pour le quatrième trimestre de 2021, comparativement à 92,29 % pour le quatrième trimestre de 2020 et à 92,87 % pour le troisième trimestre de 2021. Les emménagements ont continué à être plus nombreux que les sorties¹ : 514 emménagements ont été enregistrés au cours du trimestre, soit plus que les 420 sorties, faisant du quatrième trimestre 2021 le troisième trimestre consécutif d'emménagements nets positifs, ce qui a généré une hausse du taux d'occupation et un élan fort en prévision de 2022.

Les produits tirés des appartements meublés ont augmenté de 6,7 % par rapport au quatrième trimestre de 2020, puisque les voyages d'affaires ont continué d'augmenter et que les stratégies visant à modifier la composition de la clientèle ont porté leurs fruits. Le taux d'occupation¹ des appartements meublés s'est établi à 80,50 % au quatrième trimestre de 2021, en hausse par rapport au taux de 77,29 % au quatrième trimestre de 2020. Au quatrième trimestre de 2021, le loyer mensuel moyen des appartements meublés¹ s'établissait à 4 078 \$, contre 3 571 \$ au quatrième trimestre de 2020.

La performance pour l'ensemble de l'exercice a subi les contrecoups des restrictions et des confinements liés à la COVID-19 au début de l'exercice. Pour l'exercice 2021, les produits, le REN, les FPAE et les FPAEA pour le portefeuille complet ont reculé de 1,1 %, de 3,0 %, de 2,9 % et de 3,4 %, respectivement, comparativement à l'exercice 2020. Le taux d'occupation moyen s'est établi à 92,49 % pour l'exercice 2021, contre 94,75 % pour l'exercice 2020.

La FPI poursuit la mise en œuvre de sa stratégie visant à générer de la croissance interne en réalisant le potentiel de gain sur bail¹ du portefeuille et en repositionnant des appartements dans des immeubles où la demande pour des appartements rénovés est présente. La FPI a pu réaliser, en moyenne, une augmentation de 7,2 % et de 5,4 % sur les 444 et 2 003 nouveaux contrats de location qu'elle a signés au cours du quatrième trimestre de 2021 et de l'exercice 2021, respectivement, ce qui représente une croissance des produits annualisés d'environ 472 \$ et 1 815 \$, respectivement. La FPI a repositionné 113 et 367 appartements au quatrième trimestre de 2021 et en cumul annuel, respectivement, ce qui représente un rendement annuel moyen sans effet de levier¹ de 9,4 % et de 9,1 % respectivement.

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

La valeur liquidative par part¹ est passée de 22,26 \$ au 31 décembre 2020 à 24,00 \$ au 31 décembre 2021, en hausse de 7,8 %. Un profit lié à la juste valeur des immeubles de placement de 89 188 \$ a été comptabilisé au cours de l'exercice, principalement en raison de la compression des taux de capitalisation des immeubles situés à Ottawa et à Toronto.

Poursuite de l'expansion sur le marché montréalais

Dans la foulée des initiatives de croissance de la FPI, cette dernière a conclu l'acquisition d'un immeuble locatif multirésidentiel de 261 appartements situé à Montréal, au Québec (« Le Hill-Park ») le 7 décembre 2021. Le Hill-Park occupe un emplacement central à Montréal, au Québec : il se trouve à proximité de l'Université de Montréal, de l'Université McGill, de trois hôpitaux importants, du parc du Mont-Royal et de la station de métro Côte-des-Neiges. Le Hill-Park est la quatrième acquisition de la FPI à Montréal, dont le marché locatif est le plus important au pays, et il constitue une occasion appréciable de repositionnement. En outre, Le Hill-Park est situé près des autres immeubles de la FPI à Montréal (Rockhill, Haddon Hall et Le 4300), ce qui pourrait présenter des possibilités de synergies d'exploitation. L'ajout de Le Hill-Park s'inscrit dans la stratégie à long terme de la FPI et accroît la diversification géographique du portefeuille.

Emprunts convertibles aux fins de l'aménagement

Les emprunts convertibles aux fins de l'aménagement offrent à la FPI la possibilité d'acheter des immeubles locatifs neufs, de haute qualité et construits spécialement aux fins de location qui se trouvent dans des emplacements urbains attrayants. La structure de financement protège la FPI des risques liés à l'aménagement et à la construction, tandis que la FPI obtient un rendement intéressant pendant la période d'aménagement. Ces transactions mettent en évidence les avantages uniques de la relation de la FPI avec MPI et les membres de son groupe.

Le 29 avril 2021, la FPI s'est engagée à consentir un financement pouvant atteindre 51 400 \$, intérêts compris, à un membre du même groupe que MPI pour l'aménagement d'un immeuble à vocation multirésidentielle à usage mixte de neuf étages situé à l'intersection de Beechwood Avenue et de Barrette Street à Ottawa, en Ontario (« Beechwood »). L'immeuble comprendra 227 appartements et des locaux commerciaux de 6 039 pieds carrés. La FPI a l'option d'acheter l'immeuble une fois sa stabilisation réalisée, à 95 % de sa juste valeur marchande estimée à ce moment-là.

Le 30 novembre 2021, la FPI s'est engagée à avancer une somme pouvant atteindre 19 650 \$, intérêts compris, pour financer la participation de 85 % de MPI dans une coentreprise visant l'aménagement d'un immeuble multirésidentiel à usage mixte de six étages situé au 810 Kingsway à Vancouver, en Colombie-Britannique (« 810 Kingsway »). L'immeuble comprendra 108 appartements et des locaux commerciaux de 11 500 pieds carrés au rez-de-chaussée. La FPI a l'option d'acheter la participation de 85 % de MPI dans la coentreprise une fois la stabilisation de l'immeuble réalisée, à 95 % de sa juste valeur marchande estimée à ce moment-là.

Le placement par voie de prise ferme procure liquidités et souplesse

Le 29 octobre 2021, la FPI a clos son placement de titres de capitaux propres, y compris l'exercice intégral de l'option de surallocation, et émis 3 795 000 parts au prix de 22,85 \$ la part, pour un produit brut d'environ 86 716 \$. La FPI a affecté le produit net de ce placement au financement de ses besoins de capitaux propres pour l'acquisition de Le Hill-Park, aux avances aux termes de ses engagements se rapportant aux emprunts convertibles liés à l'immeuble Beechwood et à la phase I de Lonsdale Square à North Vancouver, en Colombie-Britannique (« Lonsdale Square »), ainsi qu'au remboursement d'une partie de l'encours de sa facilité de crédit, ce qui lui procurera une capacité disponible importante et de la latitude pour évaluer d'autres propositions d'affaires et occasions de croissance.

Augmentation de la distribution

Le 9 novembre 2021, le conseil des fiduciaires a approuvé une hausse de 4,4 % de la distribution annuelle de la FPI, qui est passée de 0,4550 \$ par part sur une base annualisée à 0,4750 \$ par part. La distribution mensuelle s'est établie à 0,03958 \$ par part, en hausse par rapport à 0,03792 \$ par part, et est entrée en vigueur pour la distribution en trésorerie de novembre 2021 de la FPI qui a été versée le 15 décembre 2021. La hausse de la distribution rend compte du ratio de distribution des FPAEA¹ peu élevé et de la situation de trésorerie solide de la fiducie ainsi que de la perception qu'a la direction de ses perspectives de croissance. Elle témoigne aussi de la confiance du fiduciaire dans le modèle d'affaires de la FPI, de la mise en œuvre de sa stratégie à long terme et des perspectives futures de la FPI. La FPI prévoit maintenir un ratio de distribution des FPAEA peu élevé qui lui permettra de continuer à réinvestir pour alimenter sa croissance future.

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

Croissance interne – gain sur bail¹

La FPI a enregistré une croissance interne au cours du trimestre clos le 31 décembre 2021 grâce aux activités de location et aux stratégies de gestion des produits efficaces. À mesure que de nouveaux locataires viennent occuper les lieux, la FPI peut majorer les anciens loyers pour refléter les tarifs en vigueur sur le marché. Au cours de la période considérée, les nouveaux contrats de location ont généré une croissance des produits annualisés d'environ 472 \$. Le tableau suivant présente un sommaire des activités de location et des gains qui découleront des nouveaux contrats de location signés au cours du quatrième trimestre de 2021 :

Grappe géographique	Nouveaux contrats de location signés ¹	Loyer mensuel moyen à l'échéance par appartement	Nouveau loyer mensuel moyen par appartement	Pourcentage des gains sur bail	Gains sur bail annualisés ^{2, 3}
Toronto	152	2 045 \$	2 167 \$	5,9 %	144 \$
Ottawa	173	1 513	1 651	9,1 %	273
Alberta	63	1 249	1 325	6,1 %	21
Montréal	56	1 946	2 030	4,3 %	34
Total/moyenne	444	1 652 \$	1 770 \$	7,2 %	472 \$

La FPI a réalisé, en moyenne, des gains sur bail de 7,2 % sur les 444 nouveaux contrats de location qu'elle a signés au cours du quatrième trimestre de 2021. La FPI a réalisé des gains sur tous les marchés, la majorité des apports provenant des marchés d'Ottawa et de Toronto. Comme l'économie canadienne a continué à se remettre des effets de la pandémie et que l'immigration a dépassé les niveaux d'avant la pandémie, la nécessité de recourir à des réductions de prix spéciales pour stimuler le taux d'occupation a été moindre, ce qui s'est traduit par une augmentation du pourcentage des gains sur bail dans toutes les grappes géographiques, à l'exception de Montréal, où le recours à certains rabais se poursuit afin d'optimiser le rendement locatif. La FPI a réalisé un gain sur bail annualisé de 34 \$ à Montréal, ce qui est inférieur à celui de 69 \$ réalisés au troisième trimestre de 2021, principalement en raison de la diminution des repositionnements d'appartements et de la composition différente des types d'appartements loués.

La FPI a réalisé, en moyenne, un gain sur bail³ de 5,4 % sur les 2 003 nouveaux contrats de location qu'elle a signés au cours de l'exercice 2021. La FPI a réalisé des gains dans tous les marchés. Le tableau suivant présente un sommaire des activités de location et des gains qui découleront des nouveaux contrats de location signés au cours de l'exercice 2021 :

Grappe géographique	Nouveaux contrats de location signés ¹	Loyer mensuel moyen à l'échéance par appartement	Nouveau loyer mensuel moyen par appartement	Pourcentage des gains sur bail	Gains sur bail annualisés ^{2, 3}
Toronto	501	2 106 \$	2 193 \$	4,1 %	328 \$
Ottawa	931	1 535	1 627	6,0 %	1 029
Alberta	283	1 235	1 255	1,6 %	67
Montréal	288	1 902	2 082	9,5 %	391
Total/moyenne	2 003	1 629 \$	1 717 \$	5,4 %	1 815 \$

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

Trimestre	Nouveaux contrats de location signés ¹	Loyer mensuel moyen à l'échéance par appartement	Nouveau loyer mensuel moyen par appartement	Pourcentage des gains sur bail	Gains sur bail annualisés ^{2, 3}
T1 2021	470	1 618 \$	1 741 \$	7,6 %	576 \$
T2 2021	534	1 593	1 686	5,9 %	375
T3 2021	555	1 630	1 701	4,4 %	392
T4 2021	444	1 652	1 770	7,2 %	472
Total/moyenne	2 003	1 629 \$	1 717 \$	5,4 %	1 815 \$

Le tableau ci-dessus met en évidence la nature cyclique des activités, la période de pointe pour les activités de location ayant lieu au cours des deuxième et troisième trimestres d'une année civile, tandis que les activités de location sont généralement moins importantes pendant la période hivernale. Le caractère saisonnier a été quelque peu déformé par COVID-19, et la FPI a dû adapter sa stratégie en conséquence. En réponse aux difficultés de location engendrées par COVID-19, la FPI a offert des rabais aux deuxième et troisième trimestres de 2021, ce qui a donné lieu à la signature d'un nombre record de nouveaux contrats de location, mais à un gain sur bail³ réalisé inférieur. Comme les taux d'occupation ont continué à se stabiliser, la réduction des rabais a entraîné une augmentation du gain sur bail³ réalisé au cours du quatrième trimestre de 2021.

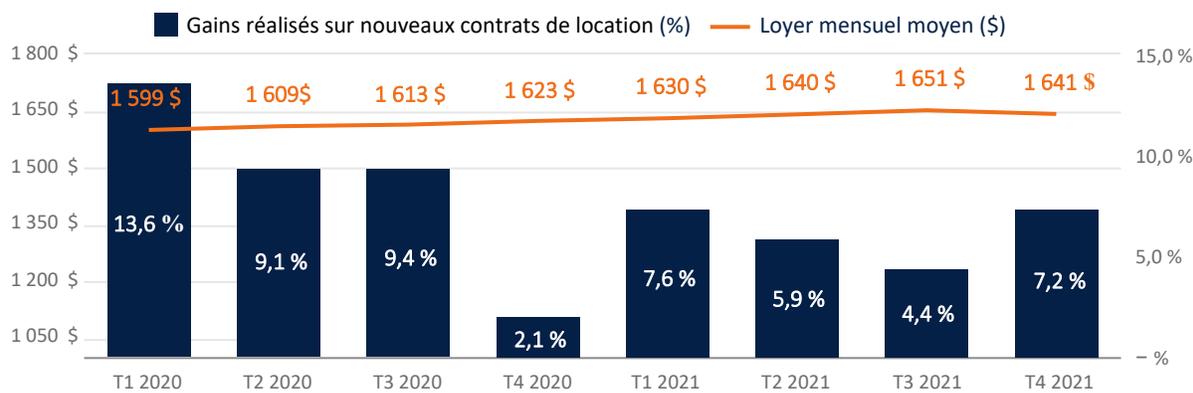
¹ Les nouveaux contrats de location signés comprennent 100 % des nouveaux baux provenant de copropriétés et ne tiennent pas compte des nouveaux baux pour des appartements meublés.

² Pour les immeubles détenus en copropriété, tient uniquement compte de la participation en copropriété de la FPI.

³ Se reporter à la rubrique VI – « Informations complémentaires - Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières ».

Alors que les conditions du marché locatif continuent de s'améliorer, la FPI continuera d'affiner et d'ajuster les promotions et les rabais pour atteindre des niveaux d'occupation optimaux. Pour obtenir plus de détails, consulter la rubrique II – « Faits saillants financiers et rendement – Survol de la performance financière – Produits tirés des immeubles de placement ».

Gains sur bail et loyer mensuel moyen^{1, 2}



L'augmentation du loyer moyen au cours des huit derniers trimestres a été soutenue par les conditions favorables du marché locatif en zone urbaine. La légère baisse du loyer mensuel moyen pour le quatrième trimestre de 2021 est attribuable à l'ajout de l'immeuble Le Hill-Park à Montréal. Si l'on exclut cet immeuble, le loyer mensuel moyen du portefeuille de la FPI s'est établi à 1 664 \$.

La direction évalue continuellement la situation du marché et met à jour ses estimations du loyer du marché pour les immeubles composant son portefeuille. Au quatrième trimestre de 2021, l'intensité élevée des activités de location reflète l'amélioration de la conjoncture des marchés locatifs en raison de la réouverture de l'économie et de l'assouplissement des restrictions, appuyés par la campagne de vaccination, l'augmentation de l'immigration et la reprise des voyages. La direction est optimiste; elle s'attend à ce que la reprise s'accélère au cours des prochains trimestres et à ce que la FPI revienne à son niveau d'exploitation d'avant la pandémie d'ici le milieu de 2022. Cependant, de nouveaux variants de la COVID-19 pourraient perturber la reprise à court terme.

La direction surveille également les conditions du marché pour les appartements en copropriété proposés à la location à Toronto, et tient compte de ces informations pour établir son estimation du loyer mensuel du marché. Les appartements de la FPI continuent de se comparer favorablement aux copropriétés en termes de taille et de tarif de location. Par exemple, la taille moyenne et le loyer moyen des appartements de la FPI à Toronto sont de 797 pieds carrés et de 2,40 \$ le pied carré, comparativement à 722 pieds carrés et à 3,27 \$ le pied carré pour la location de copropriétés³ en moyenne.

Compte tenu des nouvelles estimations du loyer du marché, le potentiel de gain sur bail estimatif pour les locataires actuels dans le portefeuille de la FPI s'établissait comme suit au 31 décembre 2021 :

Groupe géographique	Nombre total d'appartements ⁴	Loyer mensuel moyen actuel par appartement	Loyer du marché mensuel par appartement selon les estimations de la direction	Pourcentage des gains sur bail potentiels	Gains sur bail estimatifs annualisés potentiels ⁵
Toronto	1 800	1 910 \$	2 010 \$	5,2 %	1 406 \$
Ottawa	2 895	1 542	1 656	7,4 %	3 944
Alberta	633	1 287	1 368	6,4 %	621
Montréal	1 663	1 805	1 940	7,5 %	1 942
Total/moyenne	6 991	1 641 \$	1 753 \$	6,8 %	7 913 \$

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

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

³ Source : rapport UrbanRental sur la location dans la région métropolitaine de Toronto produit par Urbanation pour le quatrième trimestre de 2021.

⁴ Compte non tenu de 203 appartements meublés, de 249 appartements vacants, de 90 appartements non disponibles pour cause de repositionnement et de 5 appartements non disponibles pour cause de travaux d'amélioration bonifiés.

⁵ Pour les immeubles détenus en copropriété, tient uniquement compte de la participation en copropriété de la FPI.

À l'heure actuelle, la direction évalue à environ 7 913 \$ sur une base annualisée le potentiel de gain sur bail du portefeuille, comparativement à 7 271 \$ au 30 septembre 2021 et à 8 049 \$ au 31 décembre 2020. Plus tôt dans la pandémie, la direction a choisi de préserver la valeur en maintenant les loyers au taux actuel, en valorisant les promotions et le prix au comptant dans le but de gérer la conversion et le taux d'occupation. Étant donné que des escomptes sont offerts par les concurrents dans différents marchés, et que les locataires potentiels préfèrent les escomptes aux promotions, la direction a adapté sa stratégie au début du deuxième trimestre de 2021 afin de mieux équilibrer les escomptes et les promotions sur les marchés de Toronto, Ottawa et Montréal. Au quatrième trimestre de 2021, la direction a continué d'offrir des rabais et des promotions de manière sélective pour maintenir et améliorer le taux d'occupation. Les promotions et les rabais sont graduellement retirés à mesure que les taux d'occupation se stabilisent.

La FPI continue de réaliser des occasions de gain sur bail à la faveur des changements de locataires et elle prévoit poursuivre dans cette veine dans l'avenir. La capacité de la FPI à réaliser le potentiel de gain sur bail est tributaire du nombre de déménagements et de la conjoncture des marchés. La direction prévoit que la FPI sera en mesure de réaliser une partie importante du potentiel de gain sur bail sur une période de trois à cinq ans.

Création de valeur

Repositionnements

Pour tirer parti de la demande qui existe sur le marché pour des immeubles repositionnés, la stratégie de gestion d'actifs de la FPI cible les améliorations des appartements, des aires communes ainsi que des commodités. Dans le cadre du plan de gestion d'actifs visant chaque immeuble, la direction rénovera des appartements-témoins afin de jauger la demande qui existe sur le marché à l'égard de différentes améliorations ou combinaisons d'améliorations. Les appartements-témoins aideront également la direction à atténuer le risque lié au capital en permettant de confirmer et de préciser les estimations de coûts, de faire appel à des méthodes axées sur l'ingénierie de la valeur et de découvrir des problèmes éventuels de construction et de conception avant le déploiement à plus grande échelle du programme. Lorsqu'une combinaison optimale d'améliorations des appartements sera définie, la direction mettra en œuvre un plan de repositionnement touchant l'ensemble des appartements de l'immeuble lorsque des appartements se libèrent. Le rythme auquel la direction peut terminer le plan de repositionnement dépend du taux de roulement des appartements non rénovés.

La FPI a des programmes de repositionnement en cours visant Minto Yorkville, Leslie York Mills, High Park Village, Roehampton et Martin Grove, à Toronto, Castle Hill et Carlisle, à Ottawa, et Rockhill, Le 4300, Haddon Hall et Le Hill-Park à Montréal. Le repositionnement des appartements des immeubles d'Edmonton demeure en suspens du fait que les tarifs de location du marché plus faibles ont une incidence négative sur les rendements dégagés par les activités de repositionnement.

Le tableau suivant présente un sommaire des activités de repositionnement menées au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2021¹.

Immeuble	Participation	Nombre d'appartements repositionnés et loués		Nombre d'appartements restant à repositionner	Nombre total d'appartements dans le programme	Pourcentage d'achèvement des repositionnements
		Trimestre clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2021			
Minto Yorkville	100 %	2	10	35	99	65 %
Leslie York Mills	50 %	25	53	245	409	40 %
High Park Village	40 %	21	66	292	407	28 %
Portefeuille d'Edmonton ²	100 %	—	—	73	171	57 %
Carlisle	100 %	5	35	94	191	51 %
Castle Hill	100 %	6	28	79	176	55 %
Rockhill	50 %	7	56	806	934	14 %
Le 4300	100 %	7	28	231	261	11 %
Haddon Hall	100 %	1	29	162	191	15 %
Roehampton	100 %	36	56	92	148	38 %
Martin Grove	100 %	3	6	26	32	19 %
Le Hill-Park	100 %	—	—	180	261	31 %
Total		113	367	2 315	3 280	29 %

¹ Le nombre d'appartements, y compris ceux qui sont détenus en copropriété, est présenté selon une participation de 100 %, plutôt que selon la quote-part de participation de la FPI.

² Le programme de repositionnement des immeubles d'Edmonton est actuellement interrompu en raison des conditions de marché.

Le Hill-Park a été acquis le 7 décembre 2021 et a été immédiatement ajouté au portefeuille de repositionnement. Avant la date d'acquisition, 81 des 261 appartements avaient été rénovés. La direction est d'avis qu'il est possible d'augmenter les loyers moyens du marché d'environ 20 à 25 % par rapport aux loyers du marché des appartements non rénovés. Huit appartements étaient en cours de rénovation au 31 décembre 2021.

La FPI a réalisé l'étude de faisabilité portant sur les appartements du Roehampton au début de 2021, et 56 appartements avaient été repositionnés et loués au 31 décembre 2021. La FPI entend repositionner l'immeuble au complet à mesure que les appartements se libèrent et compte convertir les appartements meublés en appartements non meublés, sous réserve des changements de locataires et de la disponibilité des matériaux et des ouvriers.



Appartements de l'immeuble Martin Grove avant (photos du haut) et après (photos du bas) les rénovations.

La FPI étudie les possibilités de repositionnement de deux autres immeubles en propriété exclusive du portefeuille, qui comptent ensemble près de 418 appartements ayant un potentiel de repositionnement.

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

Trimestre	Appartements rénovés ¹	Coût moyen par appartement	Augmentation annuelle moyenne de loyer par appartement	Rendement annuel moyen sans effet de levier
T1 2021	46	52 277 \$	4 531 \$	8,7 %
T2 2021	88	51 223	4 279	8,4 %
T3 2021	120	48 432	4 298	8,9 %
T4 2021	113	47 362	4 475	9,4 %
Total/moyenne	367	49 311 \$	4 465 \$	9,1 %

La direction vise un rendement de l'ordre de 8 % à 15 % sur les appartements rénovés et loués.

Le programme de repositionnement de la FPI présente le meilleur profil risque/rendement pour toutes les occasions de placement, générant une croissance de la valeur liquidative accompagnée d'un effet dilutif mineur et à court terme du bénéfice. Les programmes de repositionnement sont souples, les engagements de fonds distincts et relativement peu élevés et la durée des projets à court terme pouvant être facilement accélérés ou ralentis, au gré des conditions du marché. Le grand nombre de programmes de repositionnement de la FPI génère des gains d'efficacité grâce aux achats en masse, aux concepts reproductibles, au choix des matériaux ainsi qu'aux compétences acquises dans d'autres projets et qui sont transférables.

¹ Le nombre d'appartements, y compris ceux qui sont détenus en copropriété, est présenté selon une participation de 100 %, plutôt que selon la quote-part de participation de la FPI.

Travaux d'amélioration bonifiés

En plus de mettre en œuvre son programme de repositionnement, la FPI continue de profiter du roulement des locataires de certains immeubles pour y apporter des améliorations importantes qui vont au-delà des travaux qui sont habituellement effectués lors des changements de locataires (les « travaux d'amélioration bonifiés »). Les travaux d'amélioration bonifiés comprennent le remplacement des moquettes par du recouvrement de sol plus moderne et le remplacement des luminaires et des électroménagers dans certains cas. L'ampleur des travaux est moins importante que celle des travaux inclus dans le programme de repositionnement, mais, selon les premiers résultats, les rendements locatifs sans effet de levier sont semblables à ceux découlant de l'ensemble du programme de repositionnement de la FPI. Le calendrier d'achèvement des travaux d'amélioration bonifiés dépend de l'état de l'appartement et des travaux précis qui sont effectués, mais les travaux durent généralement entre deux et quatre semaines. Au cours de l'exercice 2021, 75 appartements ont été loués après avoir fait l'objet de travaux d'amélioration bonifiés et les augmentations du tarif de location sur une base annualisée ont généré un rendement qui a surpassé les coûts de 8 %.



Travaux d'amélioration bonifiés au Parkwood Hills à Ottawa
– Avant (en haut) et après (en bas)

Initiatives environnementales, sociales et de gouvernance

La stratégie en matière de facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG »), laquelle a été approuvée par le conseil des fiduciaires en vue d'une mise en œuvre à compter de 2021, s'articule autour de trois grands axes, soit les répercussions environnementales, l'incidence sur les collectivités et la résilience de l'entreprise. Elle englobe 18 projets assortis de jalons ou de cibles mesurables qui doivent être atteints à l'intérieur d'une période de cinq ans, des mesures de gouvernance renforcées pour le suivi de la stratégie ESG, et des résolutions en matière de présentation et de communication de l'information. La mise en œuvre de cette stratégie est en cours. Un aperçu des faits saillants est présenté ci-dessous.

Volet environnemental

- La mise en œuvre de projets d'immobilisations visant à réduire la consommation d'énergie et d'eau du portefeuille s'est poursuivie, notamment le renouvellement des composantes internes des toilettes, le remplacement des chaudières, la mise à niveau des systèmes de contrôle automatique de bâtiments et l'installation de systèmes de contrôle de l'éclairage, de systèmes de contrôle du chauffage des appartements et de mécanismes d'entraînement à fréquence variable;
- Afin d'appuyer l'établissement d'objectifs en matière d'efficacité énergétique pour les nouveaux projets d'aménagement, un projet de lignes directrices sur la modélisation énergétique a été publié et un gabarit de modélisation énergétique a été élaboré et distribué aux consultants à des fins de test au quatrième trimestre;
- Des sites de projets pilotes pour l'installation de sous-compteurs et la connexion à une plateforme de suivi de la consommation d'énergie ont été définis;
- Un rapport provisoire a été préparé par le consultant chargé de réaliser une analyse pilote du carbone intrinsèque pour un nouveau projet d'aménagement;
- Un projet de lignes directrices concernant les études de faisabilité des énergies renouvelables dans le cadre de la conception préliminaire des nouveaux projets d'aménagement a été distribué et examiné;
- L'intensité de déchets de référence pour les nouveaux projets de construction a été calculée à l'aide des données des projets Minto Communities à Ottawa et dans la région du Grand Toronto achevés entre 2016 et 2020;
- Un partenaire chargé de soutenir la réduction des déchets et d'accroître leur réacheminement pour les immeubles en exploitation a commencé ses travaux dans certains immeubles de la FPI en décembre 2021;
- Des plans ont été élaborés pour appuyer le réacheminement de déchets et la collecte de données sur les déchets dans le cadre de grands projets de rénovation.

Volet social

- Un cours d'apprentissage en ligne sur les questions ESG à l'intention du personnel a été lancé en octobre 2021 pour soutenir le développement des compétences ESG du personnel;
- Le déploiement du plan de communication ESG a été suivi de communications périodiques au personnel portant sur la stratégie ESG et les piliers stratégiques;
- En collaboration avec notre partenaire chargé de la diversité, de l'équité et de l'inclusion, nous avons lancé en novembre 2021 une enquête visant à recueillir des données sur la diversité et à obtenir les commentaires des employés sur leur expérience. Les résultats de l'enquête sont en cours d'analyse et guideront l'élaboration d'un plan d'action;
- Les travaux progressent en vue de l'obtention de la certification de One80five à Ottawa selon la norme Fitwel. Les leçons tirées de cette démarche sous-tendent l'élaboration d'un cadre de référence pour la santé et le bien-être visant les nouveaux projets d'aménagement et les immeubles stabilisés de la FPI.
- Des enquêtes menées par des tiers auprès des résidents ont été réalisées au quatrième trimestre 2021 dans certains immeubles de la FPI afin de recueillir des commentaires relatifs aux commodités, aux services et à l'expérience générale des locataires.

Volet lié à la résilience de l'entreprise

- La planification visant la résilience aux phénomènes météorologiques extrêmes s'est poursuivie avec la mise à jour du modèle de stratégie de résilience qui sera utilisé par les équipes de conception pour les nouveaux projets d'aménagement de moyenne et grande hauteur;
- Les exigences actuelles en matière d'ESG dans les accords de partenariat d'approvisionnement ont été inventoriées, les meilleures pratiques pour prendre en compte l'ESG dans l'obtention de services d'ouvriers qualifiés ont été relevées et une analyse des lacunes a été réalisée;
- L'évaluation des leçons tirées de la mise en œuvre du plan de lutte contre la pandémie s'est poursuivie et un exercice a été réalisé en décembre;
- Un partenaire externe a été sélectionné pour appuyer la planification de la poursuite des activités.

Cadre de gouvernance

Le Conseil reçoit des mises à jour trimestrielles sur les facteurs ESG, et le comité directeur ESG de la haute direction se réunit trimestriellement. Les membres du Conseil ont reçu une formation sur les facteurs ESG au premier trimestre de 2021. Les cibles de rendement ESG comptent pour la moitié de la rémunération au rendement annuelle des employés.

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

La FPI a participé à l'évaluation immobilière effectuée par le GRESB en 2021. Les résultats comparatifs du GRESB ont été dévoilés en octobre 2021 et la FPI a obtenu une note de 70, la cote GRESB 2-Star et le classement Green Star. Le premier rapport ESG de la FPI a été publié le 16 novembre 2021. Le rapport est conforme aux normes de présentation de l'information de la Global Reporting Initiative (« GRI ») et du Sustainability Accounting Standards Board (« SASB »).

Perspectives

Dans le contexte opérationnel actuel, la direction se concentre sur la santé et la sécurité de ses résidents, de ses employés et de ses partenaires commerciaux et sur la limitation de la propagation de la COVID-19. Malgré les enjeux posés par la COVID-19, la direction a été en mesure d'exercer ses activités en toute sécurité tout en continuant de générer une croissance à partir de ce qui suit :

- les occasions de croissance interne, y compris la réalisation du potentiel de gain sur bail;
- la création de valeur découlant du repositionnement des actifs existants au moyen d'investissements dans des améliorations des appartements et des aires communes dans le but de générer une augmentation des produits;
- la mise à profit de l'alliance stratégique de la FPI avec MPI et les membres de son groupe qui permet d'accéder à leur portefeuille d'actifs et à leur flux d'affaires
- une acquisition stratégique dans un grand centre urbain au Canada.

Parallèlement, la direction cherche sérieusement des occasions de mise en valeur d'immeubles construits spécialement aux fins de location et de densification des immeubles existants qui offrent une capacité de densification supplémentaire.

À mesure que le déploiement de la vaccination contre la COVID progressait, les restrictions que les gouvernements imposaient aux entreprises ont été progressivement assouplies au cours de l'année. Grâce au nombre élevé de nouveaux immigrants entrant au Canada et à la réduction des restrictions sur les voyages internationaux, le marché de la location a continué de se renforcer au quatrième trimestre de 2021. Vers la fin du quatrième trimestre 2021, face à la montée en flèche des cas de COVID-19 attribuable au variant Omicron, certaines restrictions ont été réintroduites, notamment la limitation des rassemblements à l'intérieur et la limitation de la capacité des restaurants et des magasins. Toutefois, ces mesures étaient temporaires et ont été levées lorsque le nombre de cas a commencé à diminuer à la fin du mois de janvier 2022. La direction estime qu'apprendre à vivre avec la COVID-19 occupera une place centrale en 2022, et elle s'attend à un retour aux conditions d'avant la COVID-19.

Le gouvernement fédéral a réitéré son engagement en matière d'immigration et a augmenté ses objectifs pour les nouveaux résidents permanents au cours des trois prochaines années afin de rattraper les retards au chapitre de l'immigration subis en 2020 et au premier semestre de 2021 en raison de la fermeture des frontières. Les nouvelles cibles du gouvernement fédéral, ainsi que la croissance naturelle, devraient faire grimper le taux de croissance nette de la population à plus de 500 000 personnes par an au cours des trois prochaines années, renouant ainsi avec la croissance démographique historiquement élevée atteinte pour la dernière fois en 2019 avant le début de la pandémie.

Tout compte fait, la direction estime que les données fondamentales favorables de l'offre et de la demande qui existaient avant la pandémie demeurent. Compte tenu des coûts croissants liés à l'achat d'une propriété, l'écart entre le prix des logements locatifs et celui des propriétés s'est creusé dans la plupart des villes canadiennes. L'offre de nouveaux logements reste limitée et inélastique par rapport à la demande de logement et à la croissance démographique. Avec l'augmentation de la croissance démographique en 2021 et par la suite, la demande de logements locatifs devrait graduellement se raffermir. La direction est optimiste; elle s'attend à ce que la reprise s'accélère au cours des prochains trimestres et à ce que la FPI revienne à son niveau d'exploitation d'avant la pandémie d'ici le milieu de 2022. Toutefois, de nouveaux variants pourraient perturber la reprise à court terme.

Occasions de croissance interne

La FPI s'attend à ce que, à court terme, la croissance interne liée au roulement des locataires se poursuive dans tous les marchés. La direction s'attend à réaliser des gains sur les écarts entre les loyers en vigueur sur le marché et les loyers moyens imputés à mesure que de nouveaux baux seront conclus et que les loyers seront ajustés aux taux actuels du marché. Le potentiel de gain moyen sur bail pour le portefeuille est de 6,8 % (comme le montre le tableau détaillé des gains sur bail de la rubrique précédente). La direction prévoit réaliser un potentiel de gain sur bail beaucoup plus important à mesure que les marchés locatifs se redressent et que les pressions sur les tarifs de location commencent à s'estomper.

Création de valeur découlant du repositionnement des actifs existants

La FPI a pu générer des produits plus élevés en investissant dans l'amélioration des appartements et des aires communes. La direction évalue régulièrement les immeubles existants et les besoins de repositionnement. La FPI a un programme de repositionnement complet comprenant plus de 2 300 appartements admissibles au repositionnement. La capacité de la FPI à réaliser son programme de repositionnement dépend fortement du taux de roulement de nos appartements non rénovés et de la situation du marché au moment où les rénovations des appartements sont terminées. En 2022, la FPI s'attend à repositionner approximativement 250 à 300 appartements, pour autant que des appartements non rénovés se libèrent.

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

La direction évalue les projets d'aménagement potentiels et accorde la priorité à ceux qui peuvent générer une croissance de la valeur liquidative et du bénéfice à long terme pour ses porteurs de parts. L'aménagement et la construction comportent certains risques. La direction est d'avis que la FPI peut les atténuer efficacement grâce à son alliance stratégique avec MPI ainsi qu'à la vaste expérience et les antécédents du groupe Minto en matière d'aménagement et de construction.

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

Emplacement et nom de l'immeuble	Participation	Nombre estimé d'appartements	Dépenses estimées du projet	Début des travaux de construction	Achèvement prévu	Rendement prévu
Toronto, ON						
Richgrove	100 %	225	114 000 \$	T4 2021	T1 2026	4,25 % - 4,75 %
Leslie York Mills	50 %	192	172 000	T4 2021	T4 2025	3,75 % - 4,25 %
High Park Village	40 %	650	455 000	T1 2023	T2 2029	4,25 % - 4,75 %

Le complexe de Richgrove inclut le Richgrove, qui se compose de deux tours de logements de hauteur moyenne regroupant 258 appartements au total et d'une tour de logements de grande hauteur constituée de 237 appartements. Le projet d'intensification comprend l'ajout d'une nouvelle tour d'environ 225 appartements, dont une centaine de logements à loyer modique, et de 213 places de stationnement. La FPI a signé une convention d'apport avec la ville de Toronto afin de construire des logements à loyer modique sur la parcelle de terrain supplémentaire de la propriété. Aux termes de la convention d'apport, des frais d'aménagement et d'autres frais de 3 794 \$ ont fait l'objet d'une dispense ou d'une renonciation par la ville de Toronto. Le 30 novembre 2021, une entente de financement de la construction a été conclue entre la FPI et la SCHL pour un financement maximal de 93 745 \$. Le terrain était entièrement zoné en 2021 et la démolition et la mobilisation sur le site ont commencé au quatrième trimestre de 2021.

Le Leslie York Mills se compose de trois tours de 18 étages qui regroupent 409 appartements au total. Ce projet de densification comprend l'aménagement de 192 maisons en terrasse locatives réparties en quatre immeubles d'habitation, l'aménagement d'une piscine intérieure, d'un centre de conditionnement physique et d'un espace de loisirs, ainsi que le remplacement du bâtiment de stationnement par un nouveau garage souterrain à deux étages. Le terrain était entièrement zoné en 2021 et la démolition et la mobilisation sur le site ont commencé au quatrième trimestre de 2021.

Le High Park Village se compose de trois immeubles comptant 750 appartements locatifs au total. La FPI finalise actuellement les approbations avec la ville de Toronto concernant la construction de deux nouvelles tours qui comporteraient environ 650 appartements et 335 places de stationnement souterrain. Les aménagements demeurent assujettis à l'approbation de la municipalité et des partenaires d'investissement. Le moment où le calendrier du processus de planification sera établi est incertain en raison des processus de planification municipale de la ville de Toronto.

Les trois projets de construction permettraient d'ajouter environ 1 100 appartements au portefeuille de la FPI pour un coût total estimé de 741 000 \$ et le rendement moyen devrait se situer entre 3,75 % et 4,75 %.

Acquisitions stratégiques dans les grands centres urbains au Canada et mise à profit de notre relation avec MPI et les membres de son groupe

La FPI explore de façon continue la possibilité d'acquérir des immeubles supplémentaires ou de céder des immeubles existants si le produit peut être affecté de manière plus rentable à d'autres investissements. Les efforts d'acquisition portent sur les principaux marchés urbains du Canada, en mettant l'accent sur les immeubles qui présentent des possibilités de gain sur bail intégré, un potentiel de repositionnement ou de densification ou une combinaison de ces possibilités. Bien que la FPI cherche à saisir toutes les occasions qui s'inscrivent dans son mandat stratégique, elle consacre temps et ressources dans des marchés clés.

Le 7 décembre 2021, la FPI a acquis l'immeuble Le Hill-Park situé à Montréal. L'immeuble qui compte 261 appartements présente des possibilités de gain sur bail d'environ 20 % et un important potentiel de repositionnement, puisque seulement 72 des 261 appartements ont été repositionnés. L'immeuble pourrait ainsi procurer une plus-value de l'ordre de 20 % à 25 % une fois les travaux de rénovation achevés. L'ajout de Le Hill-Park s'inscrit dans la stratégie à long terme de la FPI et accroît la diversification géographique du portefeuille.

Outre les acquisitions auprès de tierces parties, la FPI s'attache également à tirer parti de son alliance stratégique avec MPI et les membres du même groupe. MPI détient des participations dans divers véhicules d'investissement avec des investisseurs institutionnels, et certaines de ces participations sont susceptibles d'être transférées à la FPI au fil du temps.

La FPI a conclu des conventions lui permettant d'obtenir des emprunts convertibles aux fins de l'aménagement pour les projets suivants.

Emplacement et nom du projet	Nombre estimé d'appartements	Dépenses estimées du projet	État d'avancement	Début des travaux de construction	Stabilisation estimée	Plafond du financement
Ottawa, ON						
Fifth + Bank	163	91 000 \$	Prélocation	T3 2020	T2 2022	30 000 \$
Beechwood	227	123 000	Rezoning terminé	T4 2021	T4 2024	51 400
North Vancouver, BC						
Lonsdale Square	113	83 000	En construction	T2 2021	T4 2023	14 000
Vancouver, BC						
810 Kingsway	108	77 000	Travaux préalables à la construction	T1 2022	T3 2024	19 650

Fifth + Bank porte sur le réaménagement d'un immeuble commercial situé au 99, Fifth Avenue, à Ottawa, en Ontario, en un immeuble locatif multirésidentiel et commercial à usage mixte. La construction des 163 appartements locatifs a commencé au troisième trimestre de 2020 et les premiers occupants ont emménagé au quatrième trimestre de 2021. L'immeuble est loué à environ 60 % et sa stabilisation devrait avoir lieu au premier semestre de 2022.

Le projet Beechwood comprend l'aménagement d'une structure de neuf étages qui comportera 227 appartements et des locaux commerciaux de 6 039 pieds carrés sur un ensemble de terrains situés au 78-88 Beechwood Avenue et au 69-93 Barette Street à Ottawa. L'approbation des demandes de zonage a été obtenue en juillet 2021. Les travaux de construction du projet ont commencé au quatrième trimestre de 2021 et la stabilisation est prévue d'ici le quatrième trimestre de 2024.

Lonsdale Square fait partie d'une grande collectivité aménagée selon un plan directeur et située sur un terrain loué auprès de la ville de North Vancouver aux termes d'un bail foncier de 99 ans. Le bâtiment comprendra 113 appartements et des locaux commerciaux d'environ 8 000 pieds carrés. L'excavation du site est terminée et l'étagage et la formation du garage sont en cours. La construction devrait prendre fin au deuxième trimestre de 2023 et la stabilisation de la propriété devrait avoir lieu au quatrième trimestre de 2023.

L'immeuble 810 Kingsway comporte l'aménagement d'un bâtiment à usage mixte de six étages comprenant 108 appartements non meublés et des locaux commerciaux d'environ 11 500 pieds carrés au rez-de-chaussée. La mobilisation et la démolition sur le site ont commencé en février 2022. Les conventions comportent une option exclusive selon laquelle la FPI peut acheter un immeuble ou la participation de MPI dans un projet une fois qu'il est stabilisé à 95 % de sa juste valeur marchande à ce moment-là, déterminée par des évaluateurs tiers indépendants et qualifiés. Si toutes les options d'achat sont exercées, ces projets permettront d'ajouter 611 appartements au portefeuille de la FPI.

Rubrique II – Faits saillants financiers et rendement

Indicateurs clés de performance

Les résultats d'exploitation de la FPI sont touchés par les variations saisonnières et d'autres facteurs, dont les répercussions de la COVID-19. Par conséquent, les mesures et la performance sur le plan de l'exploitation pour un trimestre peuvent ne pas être indicatives de celles des trimestres futurs.

Les tableaux qui suivent présentent certaines données de la FPI pour les périodes indiquées, sur la base du portefeuille complet, et du portefeuille complet, exclusion faite des appartements meublés. Les données présentées dans le tableau ci-après et dans l'ensemble du rapport de gestion sont établies sur la base du portefeuille complet, sauf indication contraire :

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2021	2020	Écart	2021	2020	Écart
Données sur l'exploitation						
Nombre d'immeubles	30	29	1	30	29	1
Nombre total d'appartements ¹	7 538	7 245	293	7 538	7 245	293
Loyer mensuel moyen par appartement ²	1 641 \$	1 623 \$	1,1 %	1 641 \$	1 623 \$	1,1 %
Taux d'occupation à la clôture de la période ²	95,47 %	93,52 %	195 pdb	95,47 %	93,52 %	195 pdb
Taux d'occupation, moyenne de la période ²	95,04 %	92,29 %	275 pdb	92,49 %	94,75 %	(226) pdb
Données financières						
Produits	32 429 \$	30 930 \$	4,8 %	123 547 \$	124 929 \$	(1,1) %
REN ²	19 940 \$	18 946 \$	5,2 %	76 247 \$	78 620 \$	(3,0) %
Marge du REN ²	61,5 %	61,3 %	20 pdb	61,7 %	62,9 %	(120) pdb
Bénéfice net et résultat global	24 933 \$	23 010 \$	8,4 %	94 161 \$	179 638 \$	(47,6) %
Produits – Portefeuille complet, exclusion faite des appartements meublés	30 321 \$	28 955 \$	4,7 %	115 869 \$	117 183 \$	(1,1) %
REN ² – Portefeuille complet, exclusion faite des appartements meublés	18 823 \$	17 996 \$	4,6 %	72 412 \$	74 432 \$	(2,7) %
Marge du REN ² – Portefeuille complet, exclusion faite des appartements meublés	62,1 %	62,2 %	(10) pdb	62,5 %	63,5 %	(100) pdb
FPAE ²	13 245 \$	12 022 \$	10,2 %	48 530 \$	49 981 \$	(2,9) %
FPAE par part ²	0,2147 \$	0,2036 \$	5,5 %	0,8128 \$	0,8465 \$	(4,0) %
FPAEA ²	11 656 \$	10 459 \$	11,4 %	42 234 \$	43 733 \$	(3,4) %
FPAEA par part ²	0,1890 \$	0,1771 \$	6,7 %	0,7073 \$	0,7407 \$	(4,5) %
Ratio de distribution des FPAEA ²	63,1 %	64,2 %	(110) pdb	65,1 %	60,3 %	480 pdb
Distribution par part	0,1171 \$	0,1138 \$	2,9 %	0,4584 \$	0,4463 \$	2,7 %
Rendement des distributions ² d'après le cours de clôture des parts	2,14 %	2,23 %	(9) pdb	2,09 %	2,19 %	(10) pdb

¹ Au 31 décembre 2021, comprenait 2 163 appartements détenus en copropriété avec des partenaires institutionnels (2 163 appartements au 31 décembre 2020).

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

Aux	31 décembre 2021	31 décembre 2020	Écart
Endettement			
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute ¹	36,54 %	38,57 %	203 pdb
Ratio de couverture du service de la dette ¹	1,76 x	1,91 x	(0,15) x
Ratio de la dette sur le BAIIA ajusté ¹	12,25 x	11,51 x	(0,74) x
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts à taux fixe ¹	4,69	5,81	(1,12) an
Taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts à taux fixe ¹	2,82 %	2,94 %	12 pdb
Évaluation			
Valeur liquidative ¹	1 508 416 \$	1 314 030 \$	14,8 %
Valeur liquidative par part ¹	24,00 \$	22,26 \$	7,8 %

Survol de la performance financière

Les tableaux qui suivent présentent les principales données financières pour le portefeuille complet et le portefeuille complet, exclusion faite des appartements meublés de la FPI pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020 :

Portefeuille complet, exclusion faite des appartements meublés

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2021	2020	Écart (%)	2021	2020	Écart (%)
Produits tirés des immeubles de placement ²	30 321	28 955	4,7	115 869	117 183	(1,1)
	\$	\$	%	\$	\$	%
Coûts d'exploitation des immeubles	5 451	5 416	(0,6) %	21 256	20 685	(2,8) %
Impôts fonciers	3 345	2 987	(12,0) %	12 644	12 737	0,7 %
Services publics	2 702	2 556	(5,7) %	9 557	9 329	(2,4) %
REN ¹	18 823 \$	17 996 \$	4,6 %	72 412 \$	74 432 \$	(2,7) %
Marge du REN ¹	62,1 %	62,2 %	(10) pdb	62,5 %	63,5 %	(100) pdb

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

² Comprennent les produits locatifs tirés de la location d'appartements non meublés et de locaux à vocation commerciale, les produits tirés des terrains de stationnement et les autres produits tirés des immeubles.

Portefeuille complet

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2021	2020	Écart (%)	2021	2020	Écart (%)
Produits tirés des immeubles de placement	32 429 \$	30 930 \$	4,8 %	123 547 \$	124 929 \$	(1,1) %
Coûts d'exploitation des immeubles	6 161	6 142	(0,3) %	23 952	23 221	(3,1) %
Impôts fonciers	3 508	3 162	(10,9) %	13 322	13 346	0,2 %
Services publics	2 820	2 680	(5,2) %	10 026	9 742	(2,9) %
REN ¹	19 940	18 946	5,2 %	76 247	78 620	(3,0) %
Marge du REN ¹	61,5 %	61,3 %	20 pdb	61,7 %	62,9 %	(120) pdb
Charges générales et administratives	1 849	1 598	(15,7) %	7 602	6 634	(14,6) %
Charges financières liées aux activités d'exploitation	7 919	8 330	4,9 %	32 181	33 767	4,7 %
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :						
des immeubles de placement	(3 133)	(61 231)	94,9 %	(89 188)	(78 701)	(13,3) %
des parts de SEC de catégorie B	(10 701)	47 587	122,5 %	34 609	(63 298)	154,7 %
du swap de taux d'intérêt	(421)	(174)	(142,0) %	(1 625)	2 429	166,9 %
de la rémunération fondée sur des parts	(98)	239	141,0 %	137	(249)	155,0 %
Honoraires et autres produits	(408)	(413)	(1,2) %	(1 630)	(1 600)	1,9 %
Bénéfice net et résultat global	24 933 \$	23 010 \$	8,4 %	94 161 \$	179 638 \$	(47,6) %

Résultat d'exploitation net

Pour le quatrième trimestre de 2021, le REN du portefeuille complet et le portefeuille complet, exclusion faite des appartements meublés, ont augmenté de 5,2 % et de 4,6 %, respectivement, en raison surtout des produits plus élevés découlant de l'amélioration du taux d'occupation moyen¹ de 275 points de base et de la hausse de 18 \$ du loyer mensuel moyen, facteurs contrebalancés en partie par l'augmentation des impôts fonciers découlant des variations des évaluations foncières et des taux, ainsi que par la hausse des charges liées aux services publics, principalement en raison des tarifs plus élevés.

Pour l'exercice 2021, le REN du portefeuille complet et le portefeuille complet, exclusion faite des appartements meublés, ont diminué de 3,0 % et de 2,7 %, respectivement, en raison surtout de la diminution des produits découlant de la baisse du taux d'occupation moyen¹ de 226 points de base et du recours accru aux promotions. En outre, le REN a subi l'incidence de la hausse des coûts d'exploitation des immeubles et des charges liées aux services publics par rapport à l'exercice précédent. L'augmentation des coûts d'exploitation des immeubles est principalement attribuable à la hausse des salaires, des primes d'assurance et des frais de publicité, tandis que l'augmentation des charges liées aux services publics découle surtout de la hausse des tarifs. La stabilisation des 32 appartements reconstruits de l'immeuble Skyline au deuxième trimestre de 2021 et l'acquisition de l'immeuble Le Hill-Park à Montréal en décembre 2021 ont contribué au REN à hauteur de 487 \$.

¹ Se reporter à la rubrique VI « Informations complémentaires - Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières », pour un rapprochement des indicateurs de performance non définis dans les IFRS.

Produits tirés des immeubles de placement

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2021	2020	Écart (%)	2021	2020	Écart (%)
Produits locatifs						
Appartements non meublés	27 420 \$	26 379 \$	3,9 %	105 415 \$	106 925 \$	(1,4) %
Appartements meublés	2 108	1 975	6,7 %	7 678	7 746	(0,9) %
Baux commerciaux	644	557	15,6 %	2 268	2 165	4,8 %
Produits tirés des terrains de stationnement	1 168	1 064	9,8 %	4 431	4 253	4,2 %
Autres produits tirés des immeubles	1 089	955	14,0 %	3 755	3 840	(2,2) %
	32 429 \$	30 930 \$	4,8 %	123 547 \$	124 929 \$	(1,1) %

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

Produits locatifs tirés des appartements non meublés

Les produits locatifs tirés des appartements non meublés du portefeuille complet pour le quatrième trimestre de 2021 ont augmenté de 3,9 % par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2020, en raison essentiellement de la hausse du taux d'occupation et des loyers moyens, des produits additionnels provenant des 32 appartements reconstruits de l'immeuble Skyline et de l'acquisition de l'immeuble Le Hill-Park, facteurs en partie contrebalancés par les promotions plus importantes. Le taux d'occupation moyen¹ du portefeuille complet pour le quatrième trimestre de 2021 s'est établi à 95,04 %, contre 92,29 % pour le quatrième trimestre de 2020.

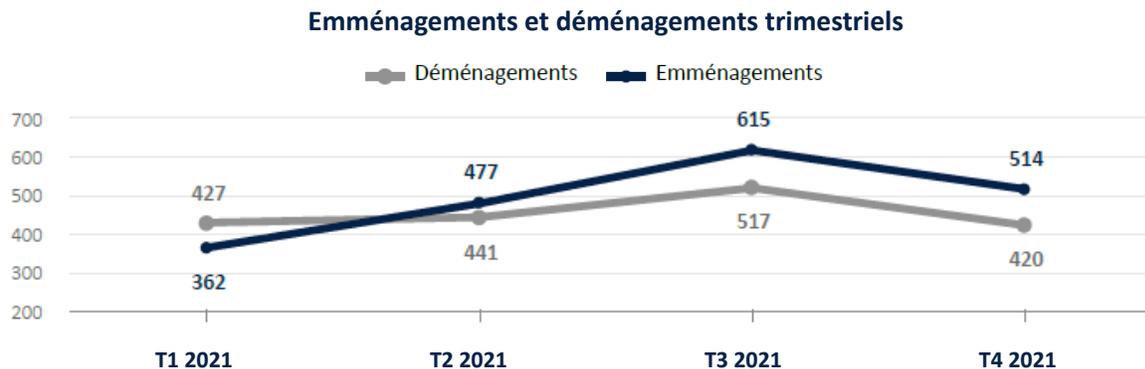
Pour l'exercice 2021, les produits tirés des appartements non meublés du portefeuille complet ont reculé de 1,4 % par rapport à ceux de l'exercice 2020, en raison surtout du taux d'occupation plus faible, particulièrement au premier semestre de 2021, qui a eu pour effet de faire baisser le taux d'occupation moyen de 226 points de base, et des promotions plus importantes. Ce recul a été en partie contré par la hausse d'un exercice à l'autre des loyers mensuels moyens. La majeure partie de la baisse des produits est attribuable à quelques immeubles urbains centraux qui ont subi de plein fouet les répercussions négatives de la COVID-19. Le taux d'occupation a augmenté tout au long de l'exercice après avoir atteint son plus bas au premier trimestre 2021. Bien que l'utilisation des promotions diminue à mesure que le taux d'occupation augmente, l'amortissement des promotions a continué de peser sur les produits au deuxième semestre de 2021. Le taux d'occupation moyen¹ du portefeuille complet pour l'exercice 2021 s'est établi à 92,49 %, contre 94,75 % pour l'exercice 2020.

Le loyer mensuel moyen par appartement¹ de 1 641 \$ pour le portefeuille complet au 31 décembre 2021 constitue une augmentation de 18 \$ par mois par rapport à celui de l'exercice précédent, en raison surtout des hausses des loyers à Toronto, à Ottawa et en Alberta.

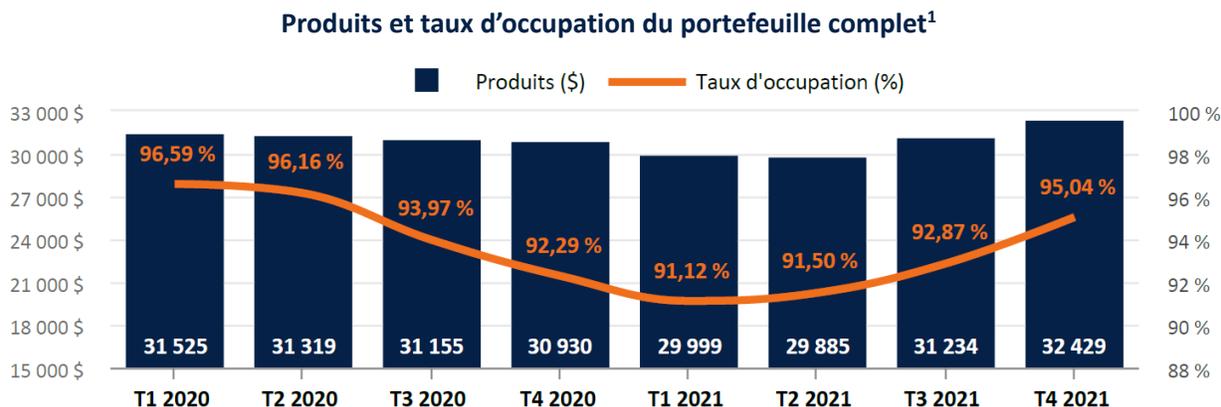
Au quatrième trimestre de 2021 et pour l'exercice 2021, la FPI a conclu 444 et 2 003 nouveaux contrats de location, respectivement, soit une hausse de 9 % et de 33 % de l'activité locative par rapport à 406 et à 1 501 nouveaux contrats de location pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent, ce qui marque une amélioration importante des activités de location.

Au quatrième trimestre de 2021, il y a eu 420 déménagements et 514 emménagements, contre 521 déménagements et 435 emménagements au quatrième trimestre de 2020.

Le graphique ci-dessous présente les emménagements et les déménagements trimestriels des quatre derniers trimestres (sur une base de 100 %).



Au quatrième trimestre de 2021, les emménagements ont continué à dépasser les déménagements pour un troisième trimestre consécutif, contribuant à l'amélioration de 275 points de base du taux d'occupation par rapport au quatrième trimestre de 2020, ce qui reflète un retour à des niveaux d'occupation plus normaux.



Produits locatifs tirés des appartements meublés

Les produits locatifs tirés des appartements meublés pour le quatrième trimestre de 2021 ont progressé de 6,7 % par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2020, sous l'effet principalement de la hausse des loyers moyens et d'une amélioration du taux d'occupation. L'amélioration du taux d'occupation et du loyer moyen découle de la reprise de la demande liée aux voyages d'affaires, des réinstallations d'employés et de l'assouplissement des restrictions visant les déplacements non essentiels, facteurs contrebalancés en partie par une réduction du nombre d'appartements meublés à 203 appartements, comparativement à 232 appartements pour la période correspondante de l'exercice précédent. Pour l'exercice 2021, les produits locatifs des appartements meublés ont diminué de 0,9 %, principalement en raison de la diminution du nombre d'appartements meublés du portefeuille, contrebalancée par la hausse du loyer mensuel moyen et du taux d'occupation par rapport à l'exercice 2020.

	T4 2021	T3 2021	T2 2021	T1 2021	T4 2020
Appartements	203	212	215	216	232
Loyer mensuel moyen	4 078 \$	3 997 \$	3 572 \$	3 540 \$	3 571 \$
Taux d'occupation – moyenne de la période ¹	80,50 %	86,30 %	74,44 %	62,49 %	77,29 %

¹ Moyenne pour la période en fonction de la participation.

Produits locatifs tirés des baux commerciaux

Pour le quatrième trimestre de 2021 et l'exercice 2021, les produits locatifs tirés des baux commerciaux ont augmenté de 15,6 % et de 4,8 %, respectivement, par rapport aux périodes correspondantes de 2020. Cette augmentation s'explique essentiellement par l'augmentation des recouvrements auprès des locataires commerciaux des coûts d'exploitation incluant les impôts fonciers, les assurances et d'autres coûts, en partie contrebalancés par la baisse des produits tirés du loyer de base.

Produits tirés des terrains de stationnement

Pour le quatrième trimestre de 2021 et l'exercice 2021, les produits tirés des terrains de stationnement ont augmenté de 9,8 % et de 4,2 % par rapport aux périodes correspondantes de 2020, en raison essentiellement de l'augmentation de l'utilisation des terrains de stationnement et des frais facturés aux locataires et d'une hausse des produits tirés des stationnements pour les visiteurs.

Autres produits tirés des immeubles

Pour le quatrième trimestre de 2021, les autres produits tirés des immeubles du portefeuille complet ont augmenté de 14,0 %, en raison surtout de la hausse des recouvrements au titre des charges liées aux services publics, des rabais sur l'énergie, des produits tirés des services de buanderie, ainsi que des produits tirés des appartements d'invités, des salles de réception et des espaces de rangement. Pour l'exercice 2021, la diminution de 2,2 % est essentiellement attribuable au recul des produits tirés des centres de conditionnement physique et des services de buanderie et à un rabais ponctuel accordé par le service public d'électricité obtenu au cours de l'exercice précédent, facteurs contrés en partie par l'augmentation des rabais sur l'énergie résultant de la mise en œuvre de projets de durabilité.

Coûts d'exploitation des immeubles

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2021	2020	Écart (%)	2021	2020	Écart (%)
Coûts d'exploitation des immeubles	6 161 \$	6 142 \$	(0,3) %	23 952 \$	23 221 \$	(3,1) %

Les coûts d'exploitation des immeubles comportent des coûts directs associés à l'exploitation des immeubles et à la prestation de services aux locataires, ce qui comprend les frais de réparation et d'entretien, les assurances, les salaires des membres du personnel affecté aux immeubles, les coûts de nettoyage, les frais de location, les fournitures, l'enlèvement des déchets et les créances irrécouvrables. La FPI assure une gestion rigoureuse des coûts et un contrôle étroit des coûts d'exploitation des immeubles.

Pour le quatrième trimestre de 2021, les coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille complet ont augmenté de 0,3 % par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2020. Cette hausse s'explique surtout par les coûts d'exploitation des immeubles supplémentaires liés à la reconstruction de l'immeuble Skyline à Ottawa et à l'acquisition de l'immeuble Le Hill-Park et par l'augmentation des primes d'assurance, des frais de publicité et du coût des réparations et de l'entretien. Cette augmentation a été compensée par une baisse des dépenses liées aux appartements meublés, des créances irrécouvrables, des intérêts sur les dépôts des locataires et des frais juridiques et administratifs.

Pour l'exercice 2021, les coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille complet ont progressé de 3,1 % par rapport à ceux de l'exercice 2020, du fait principalement de l'augmentation des salaires, des primes d'assurance et des frais de publicité, ainsi que des coûts d'exploitation des immeubles supplémentaires liés à la reconstruction des appartements de l'immeuble Skyline à Ottawa et à l'acquisition de l'immeuble Le Hill-Park, en partie compensés par la baisse du coût des réparations et de l'entretien, des créances irrécouvrables, des charges générales et administratives et des intérêts sur les dépôts des locataires. L'augmentation des salaires découle essentiellement d'une hausse de l'effectif dans certains immeubles et des hausses salariales annuelles. La hausse des primes d'assurance s'explique par l'augmentation des tarifs d'assurance dans l'ensemble du portefeuille. Des frais de publicité et de marketing plus élevés ont été engagés pour générer de nouveaux débouchés et des sommes accrues ont été affectées à des promotions destinées à retenir les locataires existants. La baisse du coût des réparations et de l'entretien est principalement attribuable à la réduction des coûts de déneigement, de paysagement et de loisirs ainsi qu'à la réalisation de travaux de réparation et d'entretien de plus faible envergure au début de l'année en raison de la pandémie. Pour le quatrième trimestre de 2021 et l'exercice 2021, les coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille complet en pourcentage des produits se sont établis à 19,0 % et à 19,4 %, comparativement à 19,9 % et à 18,6 % pour les périodes correspondantes de 2020.

Impôts fonciers

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2021	2020	Écart (%)	2021	2020	Écart (%)
Impôts fonciers	3 508 \$	3 162 \$	(10,9) %	13 322 \$	13 346 \$	0,2 %

Pour le quatrième trimestre de 2021, les impôts fonciers du portefeuille complet ont augmenté de 10,9 % comparativement à ceux du quatrième trimestre de 2020, en raison principalement des variations des évaluations foncières et des taux d'impôt pour l'ensemble du portefeuille, des impôts fonciers supplémentaires liés à l'immeuble Skyline à Ottawa ayant fait l'objet d'une reconstruction et dont la stabilisation a eu lieu au deuxième trimestre de 2021 ainsi que de l'acquisition de l'immeuble Le Hill-Park à Montréal.

Pour l'exercice 2021, les impôts fonciers du portefeuille complet ont diminué de 0,2 % comparativement à ceux de l'exercice 2020, en raison surtout d'un appel en matière d'impôts fonciers fructueux qui s'est traduit par un remboursement d'impôts fonciers concernant certains immeubles d'Ottawa, en partie neutralisé par des variations des évaluations foncières et des taux d'impôt pour l'ensemble du portefeuille, des impôts fonciers supplémentaires liés à l'immeuble Skyline ayant fait l'objet d'une reconstruction et par l'acquisition de l'immeuble Le Hill-Park. Les impôts fonciers du portefeuille complet en pourcentage des produits se sont élevés à 10,8 % pour le quatrième trimestre de 2021 et l'exercice 2021, contre 10,2 % et 10,7 % en 2020.

Services publics

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2021	2020	Écart (%)	2021	2020	Écart (%)
Électricité	941 \$	976 \$	3,6 %	3 943 \$	3 958 \$	0,4 %
Gaz naturel	1 154	1 021	(13,0) %	3 106	2 866	(8,4) %
Eau	725	683	(6,1) %	2 977	2 918	(2,0) %
	2 820 \$	2 680 \$	(5,2) %	10 026 \$	9 742 \$	(2,9) %

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

Pour le quatrième trimestre de 2021 et l'exercice 2021, les charges liées aux services publics du portefeuille complet ont augmenté de 5,2 % et de 2,9 % par rapport aux périodes correspondantes de 2020, en raison de la hausse des charges liées au gaz naturel et à l'eau, en partie neutralisée par la baisse des charges liées à l'électricité. Les charges liées au gaz naturel ont augmenté surtout à cause de la montée des tarifs du gaz naturel qui est attribuable à la taxe fédérale sur le carbone, en partie contrebalancée par la baisse de la consommation découlant du temps plus doux en regard des périodes correspondantes de 2020. Les charges liées à l'eau ont également augmenté, en raison essentiellement de l'augmentation des tarifs, laquelle a été contrebalancée en partie par la baisse de la consommation. Les appartements additionnels de l'immeuble Skyline et l'acquisition de l'immeuble Le Hill-Park ont également contribué à la hausse des charges liées aux services publics. La légère baisse des charges liées à l'électricité s'explique surtout par les économies découlant de projets de développement durable, notamment l'éclairage DEL et les systèmes d'automatisation des bâtiments, ainsi que par le temps plus doux, facteurs contrés en partie par la hausse des tarifs.

Les charges liées aux services publics du portefeuille complet pour le quatrième trimestre de 2021 et l'exercice 2021 représentent 8,7 % et 8,1 % des produits, comparativement à 8,7 % et à 7,8 % en 2020.

Charges générales et administratives

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

Les charges générales et administratives, qui se sont établies à 1 849 \$ pour le quatrième trimestre de 2021, ont augmenté de 15,7 % par rapport à celles du quatrième trimestre de 2020, en raison surtout de la hausse de 141 \$ du montant facturé en vertu de la CSA, de la rémunération fondée sur des parts, des salaires et des avantages sociaux, des honoraires, des frais de déplacement et de l'assurance des administrateurs et des dirigeants.

Pour l'exercice 2021, les charges générales et administratives ont augmenté de 14,6 % comparativement à l'exercice 2020, en raison essentiellement de la hausse du montant facturé en vertu de la CSA de 565 \$, de la rémunération fondée sur des parts, des salaires et des avantages sociaux, des honoraires, de l'assurance des administrateurs et des dirigeants et des coûts liés aux relations avec les investisseurs.

Charges financières liées aux activités d'exploitation

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2021	2020	Écart (%)	2021	2020	Écart (%)
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires	4 161 \$	4 281 \$	2,8 %	16 605 \$	16 735 \$	0,8 %
Charges d'intérêts et commissions d'attente sur la facilité de crédit	410	288	(42,4) %	1 750	1 838	4,8 %
Amortissement des frais de financement	145	165	12,1 %	640	548	(16,8) %
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(192)	(194)	1,0 %	(769)	(770)	0,1 %
Produits d'intérêts	(879)	(520)	69,0 %	(3 129)	(1 653)	89,3 %
Intérêts inscrits à l'actif	(68)	—	— %	(95)	—	— %
Charges d'intérêts et autres charges de financement	3 577	4 020	11,0 %	15 002	16 698	10,2 %
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	2 665	2 591	(2,9) %	10 436	10 162	(2,7) %
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C	1 677	1 719	2,4 %	6 743	6 907	2,4 %
	7 919 \$	8 330 \$	4,9 %	32 181 \$	33 767 \$	4,7 %

Les charges financières comprennent les charges d'intérêts sur les emprunts garantis, les charges d'intérêts et commissions d'attente sur la facilité de crédit, l'amortissement des frais de financement et des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché des emprunts ainsi que les distributions sur les parts de SEC de catégorie B (« parts de SEC de catégorie B ») et de catégorie C (« parts de SEC de catégorie C ») de la société en commandite Minto Apartment (la « Société en commandite ») compensés par les produits d'intérêts et la charge d'intérêts inscrite à l'actif.

Les charges financières du quatrième trimestre de 2021 ont diminué de 411 \$ par rapport au quatrième trimestre de 2020, en raison principalement de la hausse des intérêts gagnés sur les prêts convertibles aux fins de l'aménagement, de la diminution des charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires surtout attribuable au recul des taux d'intérêt sur les emprunts hypothécaires refinancés, de la baisse des intérêts inscrits à l'actif au titre de projets d'aménagement et de la diminution des distributions sur les parts de SEC de catégorie C. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par des charges d'intérêts et des commissions d'engagement supplémentaires sur la facilité de crédit et par une augmentation des distributions sur les parts de SEC de catégorie B.

Pour l'exercice 2021, les charges financières ont diminué de 1 586 \$ par rapport à l'exercice 2020, en raison de la hausse des produits d'intérêts gagnés sur les prêts convertibles aux fins de l'aménagement, de la baisse des charges d'intérêt sur les emprunts hypothécaires refinancés, de la baisse des charges d'intérêts et des commissions d'engagement sur la facilité de crédit, de la diminution des distributions sur les parts de SEC de catégorie C et des intérêts inscrits à l'actif au titre de projets d'aménagement. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par une augmentation des distributions sur les parts de SEC de catégorie B et un amortissement accru des frais de financement liés aux emprunts hypothécaires supplémentaires contractés.

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

La juste valeur des immeubles de placement à vocation résidentielle est déterminée selon la méthode de la capitalisation directe, par application d'un taux de capitalisation approprié qui reflète les caractéristiques, l'emplacement et les conditions du marché au REN prévisionnel stabilisé estimé sur 12 mois pour chaque immeuble, diminué d'une estimation des dépenses d'investissement futures.

La direction surveille les conséquences potentielles de la pandémie sur les activités de la FPI depuis le premier trimestre de 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. Comme la grande majorité de la population canadienne est vaccinée, que les restrictions frontalières continuent d'être assouplies, que les entreprises et les bureaux reprennent lentement leurs activités et que l'enseignement en présentiel dans les établissements postsecondaires reprend tranquillement lui aussi, la direction est optimiste quant à la poursuite de l'amélioration du marché locatif et elle a donc éliminé sa provision pour moins-value en lien avec la COVID-19 au deuxième trimestre 2021.

Le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement de 3 133 \$ et de 89 188 \$ pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'explique par les variations qui suivent :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2021	2020	2021	2020
REN prévisionnel	6 605 \$	10 400 \$	11 682 \$	51 697 \$
Taux de capitalisation	10 262	62 771	122 753	59 442
Provision pour dépenses d'investissement	(13 734)	(13 096)	(47 928)	(29 757)
Provision liée à la COVID-19	—	1 156	2 681	(2 681)
	3 133 \$	61 231 \$	89 188 \$	78 701 \$

Le profit lié à la juste valeur pour le quatrième trimestre de 2021 est attribuable à la compression du taux de capitalisation, qui est surtout attribuable aux immeubles situés à Ottawa et à Toronto et à l'augmentation du REN prévisionnel du fait de la hausse des produits. L'augmentation a été en partie contrebalancée par l'augmentation de la provision pour dépenses d'investissement du fait surtout des besoins actuels en dépenses d'investissement et de l'avancement des divers programmes de repositionnement. La provision pour dépenses d'investissement au 31 décembre 2021 s'est établie à 83 852 \$, en hausse de 1 751 \$ par rapport au troisième trimestre de 2021, compte tenu des dépenses d'investissement réelles engagées au quatrième trimestre de 2021.

Le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement pour l'exercice 2021 découle de la compression du taux de capitalisation des immeubles situés à Ottawa et à Toronto, de l'augmentation du REN prévisionnel du fait des loyers plus élevés à la suite des changements de locataires et pour les appartements repositionnés nouvellement loués dans les immeubles situés à Ottawa et à Toronto ainsi que de l'élimination de la provision pour moins-value liée à la COVID-19. Le taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille a diminué pour se situer à 3,60 % au 31 décembre 2021, comparativement à 3,81 % au 31 décembre 2020. Se reporter à la rubrique III « Évaluation de la situation financière - Immeubles de placement » pour connaître les variations des taux de capitalisation par marché. Ces facteurs ont été en partie contrebalancés par l'augmentation de la provision pour dépenses d'investissement du fait surtout des besoins actuels en dépenses d'investissement et de l'avancement des divers programmes de repositionnement. La provision pour dépenses d'investissement au 31 décembre 2021 s'est établie à 83 852 \$, en hausse de 12 363 \$ pour 2021, compte tenu des dépenses d'investissement réelles engagées au cours de l'exercice 2021.

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

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

Pour le quatrième trimestre de 2021, le prix des parts a diminué, passant de 22,36 \$ à 21,89 \$, ce qui a donné lieu à un profit lié à la juste valeur de 10 701 \$. Pour la période correspondante de 2020, le prix des parts avait augmenté, passant de 18,28 \$ à 20,37 \$, ce qui avait donné lieu à une perte liée à la juste valeur de 47 587 \$.

Pour l'exercice 2021, le prix des parts a augmenté, passant de 20,37 \$ à 21,89 \$, ce qui a donné lieu à une perte liée à la juste valeur de 34 609 \$. Pour l'exercice précédent, le prix des parts à l'ouverture était de 23,15 \$ et le prix des parts à la clôture, de 20,37 \$, ce qui avait donné lieu à un profit lié à la juste valeur de 63 298 \$.

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

La FPI dispose d'un swap de taux d'intérêt aux termes duquel elle peut se prévaloir d'un taux d'intérêt variable établi en fonction du taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 185 points de base et payer des intérêts calculés selon un taux fixe de 3,38 %. Le swap est réévalué chaque date de clôture à l'aide de l'analyse des flux de trésorerie actualisés.

Pour le quatrième trimestre de 2021 et l'exercice 2021, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur de 421 \$ et de 1 625 \$, comparativement à un profit lié à la juste valeur de 174 \$ et à une perte liée à la juste valeur de 2 429 \$ pour les périodes correspondantes de 2020. Le profit lié à la juste valeur découle essentiellement d'une hausse des taux d'intérêt variables alors que la perte liée à la juste valeur découle surtout d'une baisse des taux d'intérêt variables.

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

La FPI a émis des parts différées à ses fiduciaires et dirigeants. Le passif est réévalué chaque date de clôture en fonction du cours de clôture des parts et les variations de la valeur sont comptabilisées en résultat net.

Pour le quatrième trimestre de 2021, la FPI a enregistré un profit lié à la juste valeur de 98 \$ en raison de la baisse du prix des parts, qui est passé de 22,36 \$ à 21,89 \$. Pour la période correspondante de 2020, le prix des parts avait augmenté, passant de 18,28 \$ à 20,37 \$, ce qui avait donné lieu à une perte liée à la juste valeur de 239 \$.

Pour l'exercice 2021, la FPI a enregistré une perte liée à la juste valeur de 137 \$ en raison d'une hausse du prix des parts différées en circulation, qui est passé de 20,37 \$ au 31 décembre 2020 à 21,89 \$ au 31 décembre 2021, et des parts différées émises et rachetées au cours de la période. Pour l'exercice précédent, le prix des parts avait diminué, passant de 23,15 \$ à 20,37 \$, ce qui avait donné lieu à un profit lié à la juste valeur de 249 \$.

Honoraires et autres produits

Les honoraires et autres produits représentent les produits tirés des services de gestion d'actifs, de projets et d'immeubles fournis par la FPI relativement à trois immeubles détenus en copropriété avec des partenaires institutionnels. Les honoraires que la FPI a touchés pour le quatrième trimestre de 2021 ont diminué de 1,2 % comparativement au quatrième trimestre de 2020, surtout en raison d'une légère baisse des frais de gestion des immeubles et des projets.

Pour l'exercice 2021, ces honoraires ont augmenté de 1,9 % par rapport à l'exercice 2020, du fait surtout de la hausse des honoraires de gestion de projets et des honoraires de gestion d'actifs, ce qui a été contrebalancé en partie par une baisse des honoraires de gestion d'immeubles. Les honoraires de gestion de projets ont augmenté du fait de l'accélération des projets de repositionnement en 2021, sous l'effet de l'assouplissement des restrictions gouvernementales liées à la COVID-19, tandis que les honoraires de gestion d'actifs ont augmenté en raison d'un accroissement de valeur des actifs comparativement à 2020. La diminution des frais de gestion d'immeubles est principalement attribuable à la baisse des produits tirés des immeubles par rapport à l'exercice précédent.

Sommaire des résultats trimestriels

	T4 2021	T3 2021	T2 2021	T1 2021	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020
Total des actifs	2 440 714 \$	2 326 515 \$	2 286 697 \$	2 211 191 \$	2 203 284 \$	2 123 708 \$	2 085 271 \$	2 166 295 \$
Immeubles de placement	2 360 565 \$	2 252 643 \$	2 206 078 \$	2 145 174 \$	2 138 101 \$	2 063 520 \$	2 036 213 \$	2 020 748 \$
Total des passifs	1 430 713 \$	1 419 443 \$	1 456 426 \$	1 385 520 \$	1 353 060 \$	1 292 367 \$	1 306 479 \$	1 396 196 \$
Total des passifs non courants	1 248 071 \$	1 331 990 \$	1 394 275 \$	1 273 525 \$	1 243 761 \$	1 202 911 \$	1 141 192 \$	1 219 829 \$
Produits tirés des immeubles de placement	32 429 \$	31 234 \$	29 885 \$	29 999 \$	30 930 \$	31 155 \$	31 319 \$	31 525 \$
REN ¹	19 940 \$	19 405 \$	19 018 \$	17 884 \$	18 946 \$	20 161 \$	20 024 \$	19 489 \$
Marge du REN ¹	61,5 %	62,1 %	63,6 %	59,6 %	61,3 %	64,7 %	63,9 %	61,8 %
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	24 933 \$	80 928 \$	8 727 \$	(20 427) \$	23 010 \$	56 630 \$	12 054 \$	87 944 \$
FPAE ¹	13 245 \$	12 453 \$	11 941 \$	10 891 \$	12 022 \$	13 183 \$	12 659 \$	12 117 \$
FPAE par part ¹	0,2147 \$	0,2109 \$	0,2022 \$	0,1845 \$	0,2036 \$	0,2233 \$	0,2144 \$	0,2052 \$
FPAEA ¹	11 656 \$	10 883 \$	10 373 \$	9 322 \$	10 459 \$	11 619 \$	11 097 \$	10 558 \$
FPAEA par part ¹	0,1890 \$	0,1842 \$	0,1757 \$	0,1579 \$	0,1771 \$	0,1968 \$	0,1879 \$	0,1788 \$
Distributions déclarées ²	7 356 \$	6 718 \$	6 717 \$	6 716 \$	6 718 \$	6 642 \$	6 496 \$	6 495 \$
Ratio de distribution des FPAEA ¹	63,11 %	61,73 %	64,75 %	72,04 %	64,23 %	57,16 %	58,54 %	61,52 %
Distribution par part	0,1171 \$	0,1138 \$	0,1138 \$	0,1138 \$	0,1138 \$	0,1125 \$	0,1100 \$	0,1100 \$

Les résultats d'exploitation de la FPI sont touchés par les variations saisonnières et d'autres facteurs, dont les effets de la pandémie de COVID-19. Par conséquent, les mesures et la performance sur le plan de l'exploitation pour un trimestre peuvent ne pas être indicatives de celles des trimestres futurs. Les mois d'hiver ont généralement tendance à générer des performances plus faibles en raison de l'augmentation de la consommation d'énergie et des coûts de déneigement. Les deuxième et troisième trimestres d'une année donnée dégagent généralement les meilleurs résultats du fait que la demande locative accrue et les taux de roulement plus élevés permettent de réaliser un potentiel de gain sur bail.

En raison de l'épidémie de COVID-19 survenue au début de 2020, les conditions sur les marchés de la FPI ont commencé à être touchées par la diminution de l'immigration et des déplacements, les restrictions gouvernementales ainsi que l'incertitude des marchés et de la conjoncture. Les nouvelles réalités économiques et sociales découlant de la pandémie ont entraîné une diminution de la demande de logements locatifs dans les centres urbains, et une baisse des taux d'occupation donnant lieu à une réduction des produits et du REN¹. C'est au quatrième trimestre de 2020 que les effets de cette situation se sont fait pleinement sentir sur les résultats d'exploitation de la FPI. Outre la baisse du taux d'occupation enregistrée pour le portefeuille complet, les appartements meublés dont les rendements ont toujours été supérieurs ont subi l'incidence négative des restrictions imposées aux entreprises et aux déplacements, ce qui a contribué au recul des produits et du REN¹. La direction a mis en place de nouvelles mesures et campagnes de marketing ciblées pour promouvoir les appartements, y compris des incitatifs et des offres adaptées pour favoriser les renouvellements, ce qui a également eu pour effet de réduire les produits et le REN¹.

Les conditions de marché ont atteint un creux à la fin du premier trimestre de 2021 et au début du deuxième trimestre de 2021. La performance opérationnelle de la FPI a commencé à remonter lentement au deuxième trimestre de 2021, comme en témoigne l'amélioration trimestrielle séquentielle du REN¹, et une amélioration plus prononcée s'est fait sentir aux troisième et quatrième trimestres de 2021, comme en atteste l'augmentation des produits et du REN¹ du fait de la hausse du taux d'occupation et des loyers moyens des portefeuilles d'appartements meublés et non meublés. La FPI a également ajouté à son portefeuille l'immeuble Le Hill-Park situé à Montréal au quatrième trimestre 2021.

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

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

Sommaires des résultats annuels

Aux 31 décembre des années indiquées et pour les exercices clos à ces dates	2021	2020	2019
Total des actifs	2 440 714 \$	2 203 284 \$	2 050 300 \$
Immeubles de placement	2 360 565 \$	2 138 101 \$	2 016 328 \$
Total des passifs	1 430 713 \$	1 353 060 \$	1 363 525 \$
Total des passifs non courants	1 248 071 \$	1 243 761 \$	1 306 124 \$
Produits tirés des immeubles de placement	123 547 \$	124 929 \$	104 438 \$
REN ¹	76 247 \$	78 620 \$	65 297 \$
Marge du REN ¹	61,7 %	62,9 %	62,5 %
Bénéfice net et résultat global	94 161 \$	179 638 \$	19 966 \$
FPAE ¹	48 530 \$	49 981 \$	39 632 \$
FPAE par part ¹	0,8128 \$	0,8465 \$	0,8414 \$
FPAEA ¹	42 234 \$	43 733 \$	34 142 \$
FPAEA par part ¹	0,7073 \$	0,7407 \$	0,7248 \$
Distributions déclarées ²	27 507 \$	26 351 \$	19 994 \$
Ratio de distribution des FPAEA ¹	65,13 %	60,25 %	58,56 %
Distribution par part	0,4584 \$	0,4463 \$	0,4225 \$
Valeur liquidative ¹	1 508 416 \$	1 314 030 \$	1 213 879 \$
Valeur liquidative par part ¹	24,00 \$	22,26 \$	20,56 \$

La FPI a débuté l'exercice 2019 avec un portefeuille de 23 immeubles locatifs multirésidentiels évalués à 1 197 811 \$ et composés de 4 350 appartements situés à Ottawa, à Toronto, à Calgary et à Edmonton. Six nouveaux immeubles ont été ajoutés au portefeuille en 2019, soit deux à Toronto, trois à Montréal et un à Calgary. Les repositionnements et les gains sur bail se sont poursuivis, procurant une croissance interne importante à la FPI. Malgré les défis posés en 2020 par le début de la pandémie, le FPI a continué de générer des gains au titre des produits locatifs par suite des changements de locataires puisque les tarifs des nouveaux baux ont été fixés aux taux du marché, bien qu'à un rythme plus lent qu'avant la pandémie.

Alors que les effets de la COVID-19 ont continué de peser sur la demande de logements locatifs au début de 2021, les campagnes de vaccination qui allaient bon train, la réduction du nombre de cas de COVID-19 et l'amélioration des perspectives du marché ont favorisé la remontée des marchés locatifs. Les produits et le REN¹ ont augmenté en raison de l'amélioration du taux d'occupation et des loyers moyens au cours du deuxième semestre de l'exercice.

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

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

Rubrique III – Évaluation de la situation financière

Immeubles de placement

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

	Montant
Solde au 31 décembre 2020	2 138 101 \$
Entrées	
Acquisition d'un immeuble de placement	82 604
Dépenses d'aménagement	14 219
Dépenses d'investissement	36 453
Profit lié à la juste valeur	89 188
Solde au 31 décembre 2021	2 360 565 \$

Acquisition d'un immeuble de placement

Le 7 décembre 2021, la FPI a conclu l'acquisition de l'immeuble Le Hill-Park, un immeuble multirésidentiel situé à Montréal, au Québec, pour un coût d'acquisition total de 82 604 \$. L'acquisition a été financée à même le produit de l'émission de parts et du financement hypothécaire. L'acquisition a été comptabilisée comme une acquisition d'actifs et a contribué aux résultats d'exploitation depuis la date de l'acquisition.

Dépenses d'investissement et d'aménagement

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

	Trimestres clos les		Exercices clos les	
	31 décembre		31 décembre	
	2021	2020	2021	2020
Dépenses totales	22 185 \$	13 350 \$	50 672 \$	41 467 \$
Dépenses d'aménagement	11 835	1 417	14 219	12 087
Dépenses d'investissement afférentes à des projets de mise en valeur				
Améliorations aux bâtiments	6 039	6 647	15 518	15 775
Modernisation des appartements	2 523	3 314	14 640	8 442
	8 562	9 961	30 158	24 217
Investissements de maintien	1 788	1 972	6 295	5 163
Investissements de maintien par appartement	288 \$	324 \$	1 025 \$	848 \$

Les dépenses d'aménagement sont l'une des composantes de la stratégie de croissance et de création de valeur de la FPI. Elles comprennent les projets qui permettent d'ajouter des appartements au nombre d'appartements existants de la FPI au moyen de la densification ou du réaménagement d'actifs existants afin de générer une croissance de la valeur liquidative pour les porteurs de parts. Trois projets de densification sont en cours, tel qu'il est indiqué à la rubrique I « Perspectives – Aménagement d'immeubles construits spécialement aux fins de location et densification sur les sites existants ».

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

Les dépenses d'investissement afférentes à des projets de mise en valeur désignent les améliorations apportées aux bâtiments ou les travaux de modernisation des appartements. Les améliorations apportées aux bâtiments comprennent les mises à niveau des aires communes et de celles des commodités, les projets de conservation de l'énergie, les améliorations de l'enveloppe des bâtiments ainsi que les améliorations apportées aux appartements, au besoin, lorsque des appartements se libèrent. Les travaux de modernisation des appartements représentent les dépenses d'investissement engagées dans le cadre de programmes de repositionnement de plus grande envergure devant générer des rendements supplémentaires. Les programmes de repositionnement comprennent les rénovations d'appartements de fond en comble qui ciblent stratégiquement des immeubles ou des lieux géographiques en particulier, tel qu'il en a déjà été fait mention dans le présent rapport de gestion à la rubrique I, « Aperçu - Faits saillants financiers et opérationnels – Création de valeur – Repositionnements » et à la rubrique I, « Aperçu - Perspectives ». Au cours de l'exercice 2021, les programmes de repositionnement en cours de la FPI portaient notamment sur Minto Yorkville, Roehampton, Leslie York Mills, Martin Grove et High Park Village, à Toronto, Castle Hill et Carlisle, à Ottawa, et Rockhill, Le 4300, Haddon Hall et Le Hill-Park, à Montréal. Le repositionnement des appartements dans ses immeubles d'Edmonton demeure interrompu, car la baisse des taux de location nuit au rendement des activités de repositionnement.

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

Le montant réel des investissements de maintien pour le quatrième trimestre de 2021 et l'exercice 2021 a été de 1 788 \$ et de 6 295 \$, ou 288 \$ et 1 025 \$ par appartement, et se rapporte principalement à l'entretien des systèmes de protection contre les incendies et de sécurité des personnes, de la toiture, du garage ainsi qu'à d'autres dépenses d'investissement engagées pour des équipements mécaniques et électriques ainsi que des travaux liés à la plomberie dans divers immeubles, y compris les aires communes.

En raison des différentes restrictions imposées par les gouvernements en 2020, certains projets ont été reportés, de sorte que les dépenses annuelles par appartement, en 2020, ont été légèrement inférieures à la cible établie. À mesure que les restrictions imposées par les gouvernements provinciaux se sont assouplies en 2021, les projets de dépenses d'investissement de maintien précédemment interrompus ont été accélérés afin de mener à terme les projets qui avaient été reportés, en plus des projets de l'exercice en cours, ce qui a donné lieu à des dépenses par appartement dépassant la cible de 900 \$.

La direction prévoit consacrer environ 900 \$ par appartement en moyenne, chaque année, aux dépenses d'investissement de maintien, sous réserve des pressions sur les coûts exercées par l'inflation, la disponibilité des ouvriers et la chaîne d'approvisionnement.

Évaluation

La juste valeur des immeubles résidentiels s'obtient en appliquant la méthode de la capitalisation directe. Le résultat d'exploitation net prévisionnel stabilisé estimé sur douze mois est fondé sur les résultats prévisionnels de chacun des immeubles, après déduction du total des dépenses d'investissement futures estimées. Les taux de capitalisation reflètent les caractéristiques de chacun des immeubles, leur emplacement et le marché sur lequel ils sont présents. La juste valeur est déterminée au moyen de modèles d'évaluation interne intégrant des données de marché et d'évaluations réalisées par des évaluateurs externes.

Grâce au déploiement des vaccins contre la COVID-19 qui permet d'assouplir les mesures restrictives imposées par les gouvernements provinciaux, au retour en présentiel dans les institutions d'enseignement postsecondaire et au retour à des seuils d'immigration plus élevés, la direction a éliminé au deuxième trimestre 2021 la provision pour moins-value à l'échelle du portefeuille destinée à tenir compte des pertes de produits à court terme résultant de la pandémie mondiale.

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

Aux	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Bas	Haut	Bas	Haut
Ottawa (Ontario)	3,63 %	4,00 %	4,00 %	4,25 %
Toronto (Ontario)	3,13 %	3,25 %	3,25 %	3,75 %
Edmonton (Alberta)	4,25 %	4,25 %	4,25 %	4,25 %
Calgary (Alberta)	4,15 %	4,50 %	4,15 %	4,25 %
Montréal (Québec)	3,50 %	3,75 %	3,50 %	3,75 %
Taux de capitalisation moyen pondéré		3,60 %		3,81 %

Parts de SEC de catégorie B

Les parts de SEC de catégorie B permettent de recevoir des distributions équivalentes aux distributions versées sur les parts et elles peuvent être échangées au gré du porteur contre des parts. Une part spéciale avec droit de vote de la FPI est émise au porteur de parts de SEC de catégorie B pour chaque part de SEC de catégorie B détenue. Les exceptions limitées de l'IAS 32 permettant la présentation d'un instrument à titre de capitaux propres ne s'appliquent pas aux parts de SEC de catégorie B. Par conséquent, les parts de SEC de catégorie B sont classées à titre de passifs financiers.

Au 31 décembre 2021, il y avait 22 769 073 parts de SEC de catégorie B en circulation (22 769 073 au 31 décembre 2020).

Parts de SEC de catégorie C

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

Au 31 décembre 2021, il y avait 22 978 700 parts de SEC de catégorie C en circulation (22 978 700 au 31 décembre 2020).

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 % au 31 décembre 2020) et viennent à échéance à diverses dates entre 2023 et 2030.

Emprunts garantis

Les emprunts garantis comprennent les emprunts hypothécaires et la facilité de crédit renouvelable de la FPI. La FPI maintient des emprunts hypothécaires à taux d'intérêt fixe et variable garantis par des immeubles de placement. Les emprunts hypothécaires à taux fixe portent intérêt à un taux contractuel moyen pondéré de 2,71 % (2,85 % au 31 décembre 2020) et viennent à échéance à différentes dates entre 2022 et 2030. Les emprunts hypothécaires à taux fixe de la FPI incluent un emprunt hypothécaire à taux variable dont le taux est fixé à 3,38 % au moyen d'un swap de taux d'intérêt.

Le 28 janvier 2021, la FPI a renouvelé un emprunt hypothécaire de 22 077 \$ garanti par Leslie York Mills. L'emprunt hypothécaire renouvelé porte intérêt à un taux de 1,63 % et arrivera à échéance le 1^{er} avril 2025.

Le 30 novembre 2021, la FPI a conclu une entente avec la SCHL relativement à un prêt à la construction non renouvelable de 93 745 \$ pour financer l'aménagement de Richgrove. Le 24 février 2022, le taux d'intérêt du prêt à la construction a été verrouillé à 2,39 % et l'échéance fixée au 1^{er} mars 2032. Le 1^{er} mars 2022, un premier prélèvement de 0,7 million de dollars a été effectué sur le prêt à la construction.

Le 7 décembre 2021, dans le cadre de l'acquisition de Le Hill-Park, la FPI a obtenu un financement hypothécaire ordinaire garanti de 41 000 \$ portant intérêt à 1,22 % et venant à échéance le 1^{er} avril 2022. La direction est en voie d'obtenir une assurance de la SCHL au titre de cet emprunt hypothécaire.

Le 10 février 2022, la FPI a refinancé les emprunts hypothécaires existants qui grèvent ses immeubles d'Edmonton au moyen d'emprunts hypothécaires assurés par la SCHL d'un montant de 32 975 \$ portant intérêt au taux de 2,85 % et venant à échéance le 1^{er} septembre 2032.

La FPI a une facilité de crédit renouvelable confirmée de 200 000 \$ (200 000 \$ au 31 décembre 2020) garantie par plusieurs immeubles de placement, qui vient à échéance le 3 juillet 2024 et sert à financer les exigences en matière de fonds de roulement, les acquisitions, les lettres de crédit ainsi que les besoins généraux de la fiducie. La facilité de crédit porte intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 175 points de base ou au taux préférentiel majoré de 75 points de base. Au 31 décembre 2021, le taux d'intérêt variable moyen pondéré était de 2,19 % (2,25 % au 31 décembre 2020).

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Montant engagé	200 000 \$	200 000 \$
Montant utilisé		
Montant prélevé	51 754	31 948
Lettre de crédit	442	—
	52 196	31 948
Montant disponible	147 804 \$	168 052 \$

Nombre de parts

Le tableau ci-dessous présente la variation du nombre de parts et du montant en principal en circulation afférent à celui-ci pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 :

	Nombre de parts	\$
Autorisé	Illimité	
Parts émises et en circulation :		
Solde au 31 décembre 2020	36 274 839	631 434
Parts émises, le 29 octobre 2021, montant net	3 795 000	82 687 \$
Solde au 31 décembre 2021	40 069 839	714 121 \$

Le 29 octobre 2021, la FPI a réalisé l'émission de 3 795 000 nouvelles parts au prix de 22,85 \$ par part par l'intermédiaire d'un placement par voie de prise ferme pour un produit net de 82 687 \$. L'émission comprenait 495 000 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 4 029 \$.

Distributions

Le 9 novembre 2021, le conseil des fiduciaires a approuvé une hausse de 4,4 % de la distribution annuelle de la FPI, qui est passée de 0,4550 \$ par part à 0,4750 \$ par part. L'augmentation est entrée en vigueur pour la distribution en trésorerie de novembre 2021 de la FPI qui a été versée le 15 décembre 2021.

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

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, des distributions de 17 071 \$ (16 189 \$ au 31 décembre 2020) ont été déclarées aux porteurs de parts sur la base de distributions mensuelles approuvées de 0,03792 \$ par part pour les mois de janvier à octobre et de 0,03958 \$ pour les mois de novembre et décembre 2021 (au 31 décembre 2020, 0,03667 \$ par part pour les mois de janvier à juillet 2020 et 0,03792 \$ par part pour les mois d'août à décembre 2020).

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

Situation de trésorerie et sources de financement

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

Aux	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Passifs (encours en principal) :		
Parts de SEC de catégorie B	498 415 \$	463 806 \$
Parts de SEC de catégorie C	212 183	217 524
Emprunts hypothécaires	627 534	599 413
Facilité de crédit	51 754	31 948
	1 389 886	1 312 691
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	1 010 001	850 224
	2 399 887 \$	2 162 915 \$

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

La stratégie de gestion du capital de la FPI a pour objectif l'obtention de capitaux au coût le moins élevé possible, ainsi que le maintien d'une assiette d'emprunts diversifiée, d'un équilibre au chapitre des échéances et de liquidités suffisantes pour financer les activités d'exploitation courantes de la FPI et le versement des distributions. Au 31 décembre 2021, du total des emprunts de la FPI, 72 % (77 % au 31 décembre 2020) sont assurés par la SCHL et environ 94 % (96 % au 31 décembre 2020) sont assortis de taux fixes, y compris les emprunts à taux variables dont le taux est fixé au moyen d'un swap de taux d'intérêt.

La FPI exerce un recours prudent au financement par emprunt dans sa structure du capital. Aux termes de la déclaration de fiducie de la FPI, le total des emprunts, tel qu'il est mesuré par le ratio de la dette sur la valeur comptable brute, ne peut dépasser 65 % (ou 70 % de la valeur comptable brute compte tenu des débiteures convertibles). En dépit de ce plafond, la direction a pour l'instant l'intention de maintenir un ratio de la dette sur la valeur comptable brute plus prudent. Le ratio de la dette sur la valeur comptable brute de la FPI et les liquidités exprimées en pourcentage de la dette totale sont calculés comme suit :

Aux	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Parts de SEC de catégorie C	214 069 \$	219 885 \$
Emprunts hypothécaires	626 120	598 079
Facilité de crédit	51 754	31 948
Total des emprunts ¹	891 943	849 912
Total des actifs	2 440 714	2 203 284
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute¹	36,5 %	38,6 %
Total des liquidités	150 655	170 659
Liquidités exprimées en pourcentage de la dette totale	16,9 %	20,1 %

La FPI continue de maintenir un niveau d'endettement global prudent, avec un ratio de la dette sur la valeur comptable brute de 36,5 % au 31 décembre 2021, soit une légère amélioration par rapport au 31 décembre 2020.

La FPI dispose de liquidités suffisantes et est en bonne position pour mettre à profit les possibilités de croissance qui pourraient s'offrir à elle. Le ratio de liquidité de la FPI (les liquidités totales exprimées en pourcentage de la dette totale) s'établissait à 16,9 % au 31 décembre 2021, contre 20,1 % au 31 décembre 2020 et 14,26 % au 30 septembre 2021.

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

Aux	31 décembre 2021	31 décembre 2020
REN ¹	76 247 \$	78 620 \$
Charges générales et administratives	(7 602)	(6 634)
Honoraires et autres produits	1 630	1 600
	70 275	73 586
Incidence sur le REN du bénéfice stabilisé provenant des acquisitions et des nouveaux projets d'aménagement	2 286	—
BAIIA ajusté¹	72 561	73 586
Total de la dette, déduction faite de la trésorerie	889 092	847 305
Ratio de la dette sur le BAIIA ajusté¹	12,25 x	11,51 x

Le ratio de la dette sur le BAIIA ajusté de la FPI a augmenté de 0,74 fois comparativement à celui qui a été établi au 31 décembre 2020. La FPI finance les activités de densification sur les sites existants et l'accroissement des emprunts convertibles aux fins de l'aménagement des immeubles de placement (se reporter à la rubrique I « Aperçu – Perspectives ») au moyen d'une combinaison de capitaux propres et d'emprunts. Toute augmentation de la dette découlant de ces investissements n'est pas immédiatement compensée par une augmentation du REN¹ jusqu'à ce que les investissements se stabilisent, ce qui entraîne une augmentation temporaire du ratio de la dette sur le BAIIA ajusté.

La FPI a échelonné les dates d'échéance de ses financements par emprunt, y compris les distributions à verser sur les parts de SEC de catégorie C, afin de réduire le risque de taux d'intérêt et le risque associé au refinancement. Au 31 décembre 2021, la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts à taux fixe¹ de la FPI était de 4,69 ans (5,81 ans au 31 décembre 2020) et leur taux d'intérêt moyen pondéré¹ de 2,82 % (2,94 % au 31 décembre 2020). Le tableau qui suit présente les paiements contractuels aux termes du financement par emprunt de la FPI.

Exercice	Remboursements de principal		Principal à l'échéance			Total	% du total	Taux d'intérêt ¹
	Emprunts hypothécaires	Parts de SEC de catégorie C	Emprunts hypothécaires	Facilité de crédit	Parts de SEC de catégorie C			
2022	12 771 \$	5 510 \$	127 876 \$	— \$	— \$	146 157	16,4 %	2,59 %
2023	11 262	5 298	47 620	—	44 936	109 116	12,2 %	3,05 %
2024	9 689	4 321	48 182	51 754	46 178	160 124	18,0 %	2,74 %
2025	8 668	3 067	41 016	—	60 474	113 225	12,7 %	2,91 %
2026	7 536	1 283	32 651	—	—	41 470	4,7 %	3,38 %
2027	7 343	1 327	—	—	21 425	30 095	3,4 %	3,31 %
Par la suite	18 571	1 596	254 349	—	16 768	291 284	32,7 %	2,46 %
	75 840 \$	22 402 \$	551 694 \$	51 754 \$	189 781 \$	891 471 \$	100 %	

Au 31 décembre 2021, les passifs courants de 182 642 \$ (109 299 \$ au 31 décembre 2020) étaient supérieurs aux actifs courants de 38 909 \$ (15 854 \$ au 31 décembre 2020), ce qui donnait lieu à une insuffisance nette du fonds de roulement de 143 733 \$ (93 445 \$ au 31 décembre 2020). Les besoins de liquidités immédiats de la FPI sont comblés au moyen des fonds en caisse, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, du refinancement des emprunts hypothécaires arrivés à échéance et des montants disponibles sur sa facilité de crédit. Au 31 décembre 2021, la situation de trésorerie se chiffrait à 150 655 \$ (170 659 \$ au 31 décembre 2020) et se composait d'un montant de 2 851 \$ en trésorerie (2 607 \$ au 31 décembre 2020) et d'une capacité d'emprunt de 147 804 \$ (168 052 \$ au 31 décembre 2020) aux termes de la facilité de crédit. La direction estime que les liquidités sont suffisantes pour permettre à la FPI d'honorer ses obligations financières dans un avenir prévisible.

¹ Taux d'intérêt moyens pondérés sur les emprunts hypothécaires arrivant à échéance, la facilité de crédit et les parts de SEC de catégorie C.

La FPI a déposé un prospectus préalable de base simplifié qui permet d'émettre, à l'occasion, des parts, des titres de créance et des reçus de souscription, ou toute combinaison de ceux-ci, pour un montant pouvant atteindre 800 000 \$. Ce prospectus est valide pour une période de 25 mois à partir de la date d'émission le 8 décembre 2020. Le produit net tiré de la vente de titres contre trésorerie pourra être affecté au financement d'acquisitions potentielles, aux dépenses d'investissement, au remboursement de l'encours de la dette et à des fins générales du fonds de roulement. Le 29 octobre 2021, la FPI a tiré un produit brut de 86 716 \$ de l'émission de parts aux termes du prospectus simplifié préalable de base. Au 31 décembre 2021, le montant pouvant être réuni aux termes du prospectus préalable de base simplifié s'élevait à 713 284 \$.

Flux de trésorerie

Le solde de trésorerie de la FPI au 31 décembre 2021 se chiffrait à 2 851 \$ (2 607 \$ au 31 décembre 2020). Les entrées et les sorties de trésorerie pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020 se présentent comme suit :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2021	2020	2021	2020
Activités d'exploitation	27 295 \$	24 652 \$	72 119 \$	69 857 \$
Activités de financement	80 401	983	81 238	(17 939)
Activités d'investissement	(107 932)	(26 033)	(153 113)	(51 239)

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

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

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2021	2020	2021	2020
Bénéfice net et résultat global	24 933 \$	23 010 \$	94 161 \$	179 638 \$
Ajouter les distributions sur les parts de SEC de catégorie B	2 665	2 591	10 436	10 162
	27 598	25 601	104 597	189 800
Déduire les distributions versées	(7 109)	(6 717)	(27 260)	(26 277)
Excédent du bénéfice net et du résultat global sur le total des distributions versées	20 489 \$	18 884 \$	77 337 \$	163 523 \$
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation	27 295 \$	24 652 \$	72 119 \$	69 857 \$
Ajouter les intérêts reçus	603	578	1 829	1 775
Déduire les intérêts payés	(6 153)	(6 291)	(25 150)	(25 286)
	21 745	18 939	48 798	46 346
Déduire les distributions versées	(7 109)	(6 717)	(27 260)	(26 277)
Excédent des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation sur le total des distributions versées et des intérêts payés	14 636	12 222	21 538	20 069
Distributions déclarées	7 356 \$	6 718 \$	27 507 \$	26 351 \$

Pour le quatrième trimestre de 2021 et l'exercice 2021, le bénéfice net et le résultat global excédaient le montant total des distributions versées. Il est préférable d'évaluer les distributions en fonction des flux de trésorerie liés à l'exploitation plutôt qu'en fonction du bénéfice net qui subit les répercussions de plusieurs éléments hors trésorerie, y compris les profits ou les pertes liés à la juste valeur des immeubles de placement, les parts de SEC de catégorie B, la rémunération fondée sur des parts et le swap de taux d'intérêt.

Bien que les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation soient généralement assez élevées pour permettre à la FPI de s'acquitter de ses obligations en matière de distributions, le calendrier des charges et les variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement peuvent entraîner une insuffisance temporaire. Quand cela survient, une partie des distributions peut provenir du capital de la FPI ou de sources de financement autres que les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation. Pour le quatrième trimestre de 2021 et l'exercice 2021, les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation ont excédé le total des distributions versées et des intérêts payés.

Entrées (sorties) de trésorerie liées aux activités de financement

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2021	2020	2021	2020
Produit de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission	82 726 \$	— \$	82 726 \$	— \$
Produit tiré du financement hypothécaire (Remboursement) produit net de la facilité de crédit	41 000 (25 246)	3 370 15 112	49 558 19 806	225 576 (59 061)
Frais de financement	(199)	(30)	(222)	(5 117)
Remboursements du principal sur les emprunts hypothécaires	(3 265)	(3 150)	(12 879)	(122 597)
Distributions versées sur les diverses catégories de parts	(8 462)	(8 028)	(32 601)	(31 454)
Intérêts payés	(6 153)	(6 291)	(25 150)	(25 286)
	80 401 \$	983 \$	81 238 \$	(17 939) \$

Pour le quatrième trimestre de 2021, les flux de trésorerie liés aux activités de financement tenaient compte du produit net du placement de parts d'octobre 2021 et du produit du nouveau financement hypothécaire lié à l'acquisition de l'immeuble Le Hill-Park, ce qui a été contrebalancé en partie par les remboursements sur la facilité de crédit, les paiements de principal et d'intérêts sur les emprunts hypothécaires, le versement de distributions sur diverses catégories de parts et les paiements d'intérêts sur la facilité de crédit.

Pour l'exercice 2021, les flux de trésorerie liés aux activités de financement tenaient compte du produit net du placement de parts d'octobre 2021, du produit du nouveau financement hypothécaire lié à l'acquisition de l'immeuble Le Hill-Park, de la libération des fonds entiers depuis juillet 2020 liés au financement de Minto one80five et des prélèvements sur la facilité de crédit, facteurs contrebalancés en partie par les paiements de principal et d'intérêts sur les emprunts hypothécaires, les paiements de principal et d'intérêts sur les emprunts hypothécaires, les paiements d'intérêts sur la facilité de crédit et le versement de distributions sur diverses catégories de parts.

Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2021	2020	2021	2020
Acquisition d'un immeuble de placement	(80 007) \$	— \$	(80 007) \$	— \$
Entrées d'immeubles de placement	(10 842)	(10 582)	(37 429)	(27 095)
Dépenses d'aménagement	(6 742)	(1 417)	(17 482)	(3 731)
Prêts convertibles aux fins de l'aménagement consentis à des parties liées	(10 944)	(14 612)	(20 024)	(22 188)
Intérêts reçus	603	578	1 829	1 775
	(107 932) \$	(26 033) \$	(153 113) \$	(51 239) \$

Les sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement pour le quatrième trimestre de 2021 et l'exercice 2021 comprennent l'acquisition de l'immeuble Le Hill-Park, les dépenses d'investissement engagées à l'égard des immeubles de placement, les dépenses d'aménagement visant les trois projets de densification Richgrove, Leslie York Mills et High Park Village à Toronto et les avances sur les prêts convertibles aux fins de l'aménagement visant les projets d'aménagement Beechwood et 810 Kingsway, le tout partiellement contrebalancé par les intérêts gagnés principalement sur les prêts consentis à des parties liées.

Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS

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

FPAE et FPAEA

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

	T4 2021	T3 2021	T2 2021	T1 2021	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020
Bénéfice net et résultat global	24 933 \$	80 928 \$	8 727 \$	(20 427) \$	23 010 \$	56 630 \$	12 054 \$	87 944 \$
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	2 665	2 591	2 590	2 590	2 591	2 561	2 505	2 505
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :								
Immeubles de placement	(3 133)	(34 663)	(50 478)	(914)	(61 231)	(8 831)	(11 402)	2 763
Parts de SEC de catégorie B	(10 701)	(35 976)	50 775	30 511	47 587	(36 886)	9 108	(83 107)
Swaps de taux d'intérêt	(421)	(145)	3	(1 062)	(174)	(57)	361	2 299
Rémunération fondée sur des parts	(98)	(282)	324	193	239	(234)	33	(287)
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)	13 245 \$	12 453 \$	11 941 \$	10 891 \$	12 022 \$	13 183 \$	12 659 \$	12 117 \$
Provision pour investissements de maintien	(1 397)	(1 377)	(1 377)	(1 376)	(1 369)	(1 370)	(1 369)	(1 370)
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de l'amortis	(192)	(193)	(191)	(193)	(194)	(194)	(193)	(189)
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA »)	11 656 \$	10 883 \$	10 373 \$	9 322 \$	10 459 \$	11 619 \$	11 097 \$	10 558 \$
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	2 665	2 591	2 590	2 590	2 591	2 561	2 505	2 505
Distributions sur les parts	4 691	4 127	4 127	4 126	4 127	4 081	3 991	3 990
	7 356	6 718	6 717	6 716	6 718	6 642	6 496	6 495
Ratio de distribution des FPAEA	63,1 %	61,7 %	64,8 %	72,0 %	64,2 %	57,2 %	58,5 %	61,5 %
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de SEC de catégorie B émises et en circulation	61 683 912	59 043 912	59 043 912	59 043 912	59 043 912	59 043 912	59 043 912	59 043 912
FPAE par part	0,2147 \$	0,2109 \$	0,2022 \$	0,1845 \$	0,2036 \$	0,2233 \$	0,2144 \$	0,2052 \$
FPAEA par part	0,1890 \$	0,1843 \$	0,1757 \$	0,1579 \$	0,1771 \$	0,1968 \$	0,1879 \$	0,1788 \$

Au quatrième trimestre de 2021, les FPAE ont augmenté par rapport au quatrième trimestre 2020, reflétant une hausse de 5,2 % du REN attribuable principalement à l'amélioration du taux d'occupation et du loyer moyen et aux produits supplémentaires provenant des 32 appartements reconstruits de l'immeuble Skyline et de l'acquisition de l'immeuble Le Hill-Park. Les FPAEA ont augmenté comparativement à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent, en raison principalement de la hausse des FPAE, laquelle a été contrée en partie par une hausse de la provision pour investissements de maintien découlant de l'ajout des 32 appartements reconstruits de l'immeuble Skyline et de l'acquisition de l'immeuble Le Hill-Park. Les 32 appartements reconstruits de l'immeuble Skyline et l'acquisition de l'immeuble Le Hill-Park ont contribué à hauteur de 198 \$ et de 171 \$ aux FPAE et aux FPAEA du quatrième trimestre de 2021.

Exercices clos les 31 décembre	2021	2020	2019
Bénéfice net et résultat global	94 161 \$	179 638 \$	19 966 \$
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	10 436	10 162	9 195
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :			
Immeubles de placement	(89 188)	(78 701)	(93 216)
Parts de SEC de catégorie B	34 609	(63 298)	104 241
Swaps de taux d'intérêt	(1 625)	2 429	(879)
Rémunération fondée sur des parts	137	(249)	325
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)	48 530 \$	49 981 \$	39 632 \$
Provision pour investissements de maintien	(5 527)	(5 478)	(4 712)
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(769)	(770)	(778)
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA »)	42 234 \$	43 733 \$	34 142 \$
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	10 436	10 162	9 195
Distributions sur les parts	17 071	16 189	10 799
	27 507	26 351	19 994
Ratio de distribution des FPAEA	65,1 %	60,3 %	58,6 %
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de SEC de catégorie B émises et en circulation	59 709 337	59 043 912	47 103 691
FPAE par part	0,8128 \$	0,8465 \$	0,8414 \$
FPAEA par part	0,7073 \$	0,7407 \$	0,7248 \$

Pour l'exercice 2021, les FPAE ont diminué par rapport à l'exercice 2020, ce qui reflète une baisse de 3,0 % du REN découlant principalement de la baisse du taux d'occupation. Les FPAEA ont diminué pour l'exercice 2021 comparativement à l'exercice 2020, en raison principalement de la baisse des FPAE et d'une hausse de la provision pour investissements de maintien découlant de l'ajout au portefeuille de 32 appartements reconstruits de l'immeuble Skyline et de l'immeuble Le Hill-Park. Les 32 appartements reconstruits de l'immeuble Skyline et l'acquisition de l'immeuble Le Hill-Park ont contribué à hauteur de 453 \$ et de 405 \$ aux FPAE et aux FPAEA de l'exercice 2021.

Les investissements de maintien comprennent les dépenses engagées dans le but de préserver la capacité existante de production de revenus des immeubles de placement de la FPI. La provision pour investissements de maintien incluse dans le calcul des FPAEA est fondée sur les dépenses par appartement prévues par la FPI de 900 \$ sur une base annuelle, montant qui est légèrement inférieur à la moyenne historique sur trois ans des dépenses d'investissement de maintien réelles, soit 927 \$. La pandémie a causé des perturbations temporaires de la chaîne d'approvisionnement et de la disponibilité de la main-d'œuvre, ce qui a entraîné une hausse des coûts. La direction estime que les répercussions de la pandémie s'atténueront lentement et prévoit que les dépenses d'investissement de maintien annuelles estimées se situeront à environ 900 \$ par appartement, sous réserve des pressions sur les coûts attribuables à l'inflation et des distributions supplémentaires liées à la disponibilité des ouvriers et à la chaîne d'approvisionnement. Voir la rubrique III, « Évaluation de la situation financière – Immeubles de placement – Dépenses d'investissement et d'aménagement », pour obtenir une analyse plus détaillée des dépenses d'investissement de maintien.

REN et marge du REN**Portefeuille complet, exclusion faite des appartements meublés**

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2021	2020	2021	2020
Produits tirés des immeubles de placement	30 321 \$	28 955 \$	115 869 \$	117 183 \$
Coûts d'exploitation des immeubles	11 498	10 959	43 457	42 751
REN	18 823	17 996	72 412	74 432
Marge du REN	62,1 %	62,2 %	62,5 %	63,5 %

Portefeuille complet

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2021	2020	2021	2020
Produits tirés des immeubles de placement	32 429 \$	30 930 \$	123 547 \$	124 929 \$
Coûts d'exploitation des immeubles	12 489	11 984	47 300	46 309
REN	19 940	18 946	76 247	78 620
Marge du REN	61,5 %	61,3 %	61,7 %	62,9 %

Ratio de la dette sur la valeur comptable brute

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

Ratio de couverture du service de la dette

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

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
REN	76 247 \$	78 620 \$
Charges d'intérêts et commissions d'attente sur la facilité de crédit	1 750	1 838
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C :		
Remboursements de principal	5 341	5 177
Charges financières	6 743	6 907
Emprunts hypothécaires :		
Remboursements de principal	12 879	10 503
Charges financières	16 605	16 735
Total du service de la dette	43 318 \$	41 160 \$
Ratio de couverture du service de la dette	1,76 x	1,91 x

La diminution du ratio de couverture du service de la dette pour l'exercice 2021 par rapport à l'exercice 2020 découle principalement de la baisse du REN attribuable au taux d'occupation plus faible et de la hausse des remboursements de principal sur les emprunts hypothécaires.

Ratio de la dette sur le BAIIA ajusté

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

Valeur liquidative et valeur liquidative par part

Aux	31 décembre 2021	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Actif net (capitaux propres attribuables aux porteurs de parts)	1 010 001 \$	850 224 \$	686 775 \$
Ajouter les parts de SEC de catégorie B	498 415	463 806	527 104
Valeur liquidative	1 508 416 \$	1 314 030 \$	1 213 879 \$
Nombre de parts et de parts de SEC de catégorie B	62 838 912	59 043 912	59 043 912
Valeur liquidative par part	24,00 \$	22,26 \$	20,56 \$

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

Jugements critiques lors de l'application de méthodes comptables

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

Acquisitions d'immeubles de placement

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

Impôt sur le résultat

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

Participation dans des entreprises communes

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

Comptabilisation des subventions publiques

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

Estimations et hypothèses comptables critiques

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

La FPI a eu recours aux meilleures informations disponibles au 31 décembre 2021 pour déterminer les répercussions potentielles de l'épidémie de COVID-19 sur la valeur comptable des actifs et des passifs, le résultat de la période et les risques présentés dans les états financiers consolidés pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020. Les estimations 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.

Risques et incertitudes

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

Risque de maladie contagieuse – COVID-19

Le 11 mars 2020, l'Organisation mondiale de la Santé a déclaré que la COVID-19 était une pandémie. Cette éclosion ou une éclosion de maladie contagieuse semblable à l'échelle locale, régionale ou nationale peut avoir une incidence négative importante sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI. Plus particulièrement, la propagation d'une maladie contagieuse comme la COVID-19 pourrait entraîner un ralentissement généralisé ou abrupt de l'activité économique dans les régions où la FPI exerce ses activités, une augmentation du chômage, une diminution de l'immigration, une diminution de la fréquentation en présentiel dans les établissements d'enseignement postsecondaire, une diminution de l'achalandage et du roulement des locataires, une réduction des loyers et/ou une augmentation des incitations à la location, des pénuries d'approvisionnement et d'autres perturbations de la chaîne d'approvisionnement, des arrêts de travail, des pénuries de personnel, une réglementation accrue du gouvernement, des restrictions à la mobilité et d'autres mesures de quarantaine. Ces conséquences et d'autres conséquences semblables d'une propagation de maladies contagieuses comme la COVID-19 peuvent nuire à la capacité des locataires de payer des loyers et à la capacité de la FPI de réaliser des gains sur bail, de repositionner des appartements et de poursuivre des activités de construction et d'aménagement. Une réglementation gouvernementale accrue peut également restreindre la capacité de la FPI de faire respecter des dispositions importantes en vertu de ses contrats de location, y compris en ce qui concerne la perception de loyers ou d'autres obligations de paiement. La mise en quarantaine ou la contamination d'un ou de plusieurs immeubles ou appartements de la FPI pourrait avoir des répercussions négatives sur les taux d'occupation ou la réputation de la FPI.

La direction a mis en œuvre un plan de continuité des activités au début de 2020, elle continue de surveiller la situation et elle ajuste de façon proactive ses plans à mesure que la pandémie de COVID-19 évolue.

Modifications des lois

La FPI est assujettie aux lois et aux règlements qui régissent la propriété et la location d'immeubles, le zonage, les normes de construction, les rapports locateur-locataire, les normes d'emploi, les questions d'ordre environnemental, les taxes et impôts et autres questions y compris les lois et règlements imposant des restrictions liées à la pandémie de COVID-19 ou découlant de celle-ci, qui ont parfois inclus des lois et des règlements limitant les augmentations de loyer et imposant un moratoire sur la capacité des propriétaires à expulser des locataires pour non-paiement de loyer à la suite de perturbations économiques causées par la pandémie de COVID-19. Des modifications apportées aux lois ou aux règlements fédéraux, provinciaux, municipaux ou à la common law en vigueur ou des modifications apportées quant à leur application ou leur interprétation par des organismes de réglementation pourraient entraîner la modification des exigences légales touchant la FPI (y compris rétroactivement). Toute modification des lois auxquelles la FPI est assujettie pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les droits de la FPI et les titres de ses actifs ou sur sa capacité à mener ses activités dans le cours normal des affaires.

Risque lié au contrôle des loyers

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

Risque lié au secteur de l'immobilier

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

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

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

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

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

Contexte économique actuel

La FPI est assujettie aux risques liés à l'économie en général, notamment à l'inflation, à la déflation ou à la stagflation, au chômage, à des enjeux géopolitiques et à l'écllosion, à l'échelle locale, régionale, nationale ou internationale d'une maladie contagieuse, y compris le coronavirus. Une mauvaise conjoncture économique pourrait nuire à la capacité de la FPI de générer des revenus et, de ce fait, réduire ses bénéfices et ses revenus d'exploitation. Elle pourrait également nuire à la capacité de la FPI de maintenir ses taux d'occupation, ce qui pourrait nuire à sa situation financière. En période de conjoncture économique défavorable, les locataires de la FPI pourraient être incapables de payer leur loyer et de s'acquitter de leurs autres obligations envers la FPI, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur celle-ci. De plus, la fluctuation des taux d'intérêt ou toute autre volatilité affichée par les marchés financiers pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité de la FPI à refinancer sa dette existante à l'échéance ou à des conditions aussi avantageuses que celles de sa dette existante (ce qui pourrait nuire aux FPAEA), entraîner un resserrement du financement pour les acheteurs éventuels futurs des placements de la FPI de même que réduire la valeur de ces placements ou pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité de la FPI de réaliser des acquisitions à des conditions financières avantageuses.

Accès aux capitaux

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

Concurrence dans le secteur des placements immobiliers

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

Risque lié à la cybersécurité

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

Risque lié à l'acquisition d'immeubles

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

Risque lié à une offre accrue

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

Risques associés à la convention de soutien administratif

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

Risque lié aux services publics et à l'impôt foncier

Le risque lié aux services publics et à l'impôt foncier s'entend des coûts supplémentaires que peut subir la FPI en raison de la hausse du prix des produits de base ainsi que de son exposition à d'importantes hausses de l'impôt foncier. Au cours des dernières années, l'impôt foncier a augmenté par suite d'une hausse de l'évaluation foncière et des taux d'impôt foncier. Les coûts des services publics, représentant principalement des frais de service pour le gaz naturel et l'électricité, ont fait l'objet de fluctuations de prix considérables au cours des dernières années. Toute augmentation importante du prix de ces ressources que la FPI ne peut pas faire payer au locataire peut avoir une incidence défavorable importante sur elle. La FPI atténue une partie de ce risque en munissant bon nombre de ses suites de compteurs divisionnaires pour mesurer la consommation d'électricité et en répercutant le coût sur les locataires. Actuellement, environ 95 % des appartements du portefeuille sont munis de compteurs divisionnaires ou de compteurs direct et environ 81 % des locataires paient le coût de l'électricité consommée par leur appartement. La FPI s'efforcera de répercuter le coût de l'électricité des appartements raccordés à des compteurs divisionnaires, mais dont les locataires ne paient pas l'électricité actuellement.

Risque lié aux revenus locatifs

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

Risque lié aux activités de rénovation et d'aménagement

Il existe un risque que les activités de rénovation ou d'aménagement entreprises par la FPI dépassent les estimations de coûts initiales ou connaissent des retards imprévus et que les appartements rénovés ou nouveaux ne soient pas loués dans les délais prévus ou selon les loyers envisagés. Pendant les travaux de rénovation, les appartements sont indisponibles aux fins d'occupation et ils ne génèrent pas de produits.

Risque lié à l'environnement

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

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

Risque lié au climat

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

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

Risque de coentreprise

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

Conflits d'intérêts possibles avec Minto

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

Risque lié aux médias sociaux

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

Évaluations des immeubles

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

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

Risques de litiges d'ordre général

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

Risques généraux liés aux sinistres non assurés

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

Personnel clé

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

Risques liés à l'impôt

- i) Statut de fiducie de fonds commun de placement — La FPI entend être admissible à tout moment pertinent en tant que « fiducie de fonds commun de placement » pour l'application de la Loi de l'impôt (Canada) (la « Loi de l'impôt »). Rien ne garantit que les lois fiscales fédérales canadiennes ainsi que les politiques et pratiques administratives de l'Agence du revenu du Canada (« ARC ») en ce qui a trait au traitement des fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiées d'une façon qui aurait une incidence défavorable pour les porteurs de parts.
- ii) Dispense relative aux FPI — En vertu des lois fiscales canadiennes relatives à l'impôt sur le revenu fédéral applicable aux fiducies ou aux sociétés en commandite qui sont des entités intermédiaires de placement déterminées (« EIPD »), certaines distributions provenant d'une EIPD ne sont pas déductibles aux fins du calcul du revenu imposable de l'EIPD et cette dernière est assujettie à l'impôt sur ces distributions en fonction d'un taux pratiquement équivalent au taux d'imposition général applicable aux sociétés canadiennes. Toutefois, les distributions versées par une EIPD à titre de remboursements de capital ne sont généralement pas assujetties à l'impôt. Selon les règles relatives aux EIPD, le régime d'imposition ne s'applique pas à une fiducie de placement immobilier qui remplit les conditions se rapportant à la nature de ses actifs et de ses produits (l'« exception relative aux FPI »). L'exception relative aux FPI est composée d'une série de critères techniques et la question de savoir si la FPI est admissible ou non à la dispense relative aux FPI pour une année d'imposition en particulier ne peut être tranchée qu'à la fin de l'année d'imposition concernée. La FPI s'attend à être admissible à l'exception relative aux FPI en 2021 et pour les années d'imposition suivantes, de sorte qu'elle bénéficiera d'une dispense des règles relatives aux EIPD. Toutefois, rien ne garantit que la FPI pourra se prévaloir de l'exception relative aux FPI au cours d'une année en particulier. Si les règles relatives aux EIPD s'appliquent à la FPI, elles pourraient avoir une incidence défavorable sur la négociabilité des parts, sur le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution et sur le rendement net pour les investisseurs.
- iii) Propriété par des non-résidents — En vertu des lois en vigueur, une fiducie peut perdre son statut de fiducie de fonds commun de placement en vertu de la Loi de l'impôt s'il est raisonnablement possible de considérer que la fiducie a été constituée ou qu'elle est maintenue principalement au bénéfice de non-résidents du Canada au sens donné dans la Loi de l'impôt (les « non-résidents »), sauf dans certaines circonstances limitées. Par conséquent, la déclaration de fiducie stipule que des non-résidents ne peuvent être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts (selon un calcul de base ou après dilution). Les fiduciaires disposent également de divers pouvoirs qu'ils peuvent utiliser dans le but de surveiller et de contrôler l'ampleur de la propriété de parts par des non-résidents.
- iv) Assiette fiscale des immeubles acquis — La société en commandite a acquis des immeubles et pourrait, à l'occasion, acquérir certains immeubles avec report d'impôt global ou partiel, de sorte que le coût fiscal de ces immeubles sera inférieur à leur juste valeur marchande. Si un ou plusieurs de ces immeubles fait l'objet d'une disposition, le profit que réalisera la société en commandite aux fins de l'impôt (y compris tout revenu inclus en raison du recouvrement des déductions pour amortissement (les « DPA ») déjà demandées sur les biens amortissables) sera en excédent de ce qu'elle aurait réalisé si elle avait acquis les immeubles à un coût fiscal correspondant à leur juste valeur marchande. Aux fins des demandes de DPA, la fraction non amortie du coût en capital (la « FNACC ») de ces immeubles acquis par la société en commandite correspondra aux montants que la société en commandite et le cédant choisiront conjointement au moment de l'acquisition avec report d'impôt de ces immeubles. La FNACC de ces immeubles sera inférieure à leur juste valeur marchande. Par conséquent, la DPA que la société en commandite peut demander à l'égard de ces immeubles sera inférieure à ce qu'elle aurait été si ces immeubles avaient été acquis à un coût fiscal correspondant à leur juste valeur marchande.

- v) Admissibilité aux fins de placement — La Loi de l'impôt impose des pénalités à l'égard de l'acquisition ou de la détention de placements qui ne sont pas des « placements admissibles » au sens de la Loi de l'impôt aux termes des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des régimes enregistrés d'épargne-études, des fonds enregistrés de revenu de retraite, régimes de participation différée aux bénéficiaires, des régimes enregistrés d'épargne-invalidité et des comptes d'épargne libre d'impôt (collectivement, les « régimes exonérés »). Bien que la FPI fera de son mieux pour que les parts demeurent des placements admissibles aux termes des régimes exonérés, tout bien distribué en nature à un porteur de parts au moment d'un rachat de parts pourrait ne pas constituer un placement admissible en vertu de la Loi de l'impôt.
- vi) Non-résidents du Canada — La Loi de l'impôt pourrait imposer une retenue d'impôt additionnelle ou d'autres impôts sur les distributions versées par la FPI aux porteurs de parts qui sont des non-résidents. Ces impôts et leur réduction en vertu d'une convention fiscale conclue entre le Canada et un autre pays pourraient varier à l'occasion. Les incidences fiscales aux termes de la Loi de l'impôt pour les porteurs de parts non résidents pourraient s'avérer plus négatives que les incidences fiscales touchant les autres porteurs de parts. Les porteurs de parts non résidents devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité.
- vii) Imposition générale — Rien ne garantit que les lois fiscales fédérales ou provinciales canadiennes, l'interprétation juridique de ces lois ou les politiques et pratiques administratives et de cotisation de l'ARC, du ministère des Finances (Canada) et de toute autre autorité fiscale ne seront pas modifiées d'une façon qui aurait une incidence défavorable sur la FPI, les membres du même groupe qu'elle ou les porteurs de parts, ou qu'une autorité fiscale ne remettra pas en cause la position fiscale adoptée par la FPI et les membres du même groupe qu'elle. Un tel changement ou une telle remise en question pourrait augmenter le montant d'impôt payable par la FPI ou les membres du même groupe ou avoir des répercussions défavorables pour les porteurs de parts en réduisant le montant disponible pour le versement de distributions ou en modifiant le régime d'imposition applicable aux porteurs de parts à l'égard de ces distributions.

Gestion des risques financiers

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

Risque de marché

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

Risque de taux d'intérêt

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

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

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

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

Au 31 décembre 2021, la FPI disposait d'une facilité de crédit engagée à taux variable de 200 000 \$ (200 000 \$ au 31 décembre 2020) dont l'encours s'établissait à 51 754 \$ (31 948 \$ au 31 décembre 2020). Une variation de 100 points de base des taux d'intérêt variables en vigueur aurait fait varier les charges d'intérêts annualisées de 518 \$ (319 \$ au 31 décembre 2020).

Risque de change

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

Autre risque de prix

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

La FPI est exposée à l'autre risque de prix sur ses parts de SEC de catégorie B. Une variation de 1 % du prix du marché en vigueur des parts au 31 décembre 2021 aurait entraîné une variation de 4 984 \$ (4 638 \$ au 31 décembre 2020) de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B.

Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend du risque que les locataires et/ou débiteurs éprouvent des difficultés financières et n'honorent pas leurs obligations locatives ou les remboursements sur les prêts. Une provision pour dépréciation est 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, 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 perturbations actuellement 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 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 2021, les liquidités se chiffraient à 150 655 \$ (170 659 \$ au 31 décembre 2020) et se composaient d'un solde de trésorerie de 2 851 \$ (2 607 \$ au 31 décembre 2020) et d'une capacité d'emprunt de 147 804 \$ (168 052 \$ au 31 décembre 2020) aux termes de la facilité de crédit.

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

	2022	2023	2024	2025	2026	2027 et par la suite	Total
Emprunts hypothécaires	140 647 \$	58 882 \$	57 871 \$	49 684 \$	40 187 \$	280 263 \$	627 534 \$
Facilité de crédit	—	—	51 754	—	—	—	51 754
	140 647	58 882	109 625	49 684	40 187	280 263	679 288
Parts de SEC de catégorie C	5 510	50 234	50 499	63 541	1 283	41 116	212 183
Intérêts	23 304	19 646	14 808	11 745	9 126	26 179	104 808
Dépôts de garantie des locataires	10 100	—	26	—	10	—	10 136
Montants à payer à des parties liées	1 922	—	—	—	—	—	1 922
Créditeurs et charges à payer	23 776	501	172	54	—	3 794	28 297
	205 259 \$	129 263 \$	175 130 \$	125 024 \$	50 606 \$	351 352 \$	1 036 634 \$

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

Transactions entre parties liées

Dans le cours normal des activités, la FPI conclut diverses transactions entre parties liées. Outre les transactions entre parties liées présentées ailleurs dans le présent rapport de gestion, les transactions entre parties liées comprennent :

Convention de services de soutien administratif

Le 3 juillet 2018, la FPI et MPI ont conclu une convention renouvelable de cinq ans, laquelle prévoit la prestation à la FPI de certains services-conseils, services transactionnels et services de soutien, y compris du soutien administratif et du soutien opérationnel pour la gestion des activités quotidiennes de la FPI et des bureaux. Les services sont fournis suivant une formule de recouvrement des coûts, sous réserve d'un montant maximal, pendant une période initiale de cinq ans, 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 2021, la FPI a engagé la somme de 2 260 \$ (1 695 \$ au 31 décembre 2020) au titre de services rendus par MPI et les membres de son groupe aux termes de la CSA.

La FPI surveille les frais liés à la convention de services de soutien administratif pour s'assurer du respect des exigences fixées aux termes de la CSA. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les charges générales et administratives annualisées, exclusion faite des frais relatifs à une société ouverte, représentent 23 points de base de la valeur comptable brute (21 points de base au 31 décembre 2020).

Prêts consentis à des parties liées

Projet	Nouveaux contrats de location signés	Engagement ¹	Taux d'intérêt et échéance	Montant à recevoir au	
				31 décembre 2021	31 décembre 2020
Fifth + Bank	Membre du même groupe que MPI	30 000 \$	6 % par année 31 mars 2022	30 000 \$	30 000 \$
Lonsdale Square	Société en commandite détenue conjointement par MPI et une filiale de Darwin Properties Limited	14 000 \$	7 % par année 30 mai 2024	12 855 \$	11 988 \$
Beechwood	Membre du même groupe que MPI	51 400 \$	6 % par année 31 décembre 2025	10 094 \$	— \$
810 Kingsway	MPI	19 650 \$	6 % par année 1 ^{er} août 2024	10 363 \$	— \$

Dans le cadre de ces financements, la FPI aura l'option exclusive d'acheter l'immeuble ou la participation de MPI dans le projet au moment de leur stabilisation à 95 % de leur juste valeur marchande évaluée à ce moment-là, déterminée par des évaluateurs indépendants et qualifiés.

¹ Tous les engagements comprennent les montants au titre du financement des frais d'intérêts.

Montants à payer à des parties liées

Les montants à payer à des parties liées sont les suivants :

- Distributions à payer de 901 \$ et de 561 \$ (863 \$ et 575 \$ au 31 décembre 2020) 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.
- Fonds de roulement à recevoir de 110 \$ (211 \$ à payer au 31 décembre 2020) de MPI et des membres du même groupe.
- Frais d'aménagement et de gestion de la construction à payer de 535 \$ (néant au 31 décembre 2020) à une société du même groupe que MPI.
- Distributions à payer de 35 \$ (34 \$ au 31 décembre 2020) sur des parts à MPI.

Au 31 décembre 2020, les montants à payer à des parties liées comprenaient un montant de 8 356 \$ à payer à MPI à l'égard de l'immeuble Skyline Maisonettes reconstruit. Le paiement a été réglé le 22 avril 2021.

Produits et charges

- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les produits locatifs englobent des produits de 716 \$ (723 \$ au 31 décembre 2020) 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.
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les charges d'exploitation liées aux immeubles comprennent un montant de 713 \$ (713 \$ au 31 décembre 2020) 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 2021, la rémunération aux membres clés de la direction comprend un montant de 635 \$ (642 \$ au 31 décembre 2020) versé aux dirigeants, une charge de rémunération fondée sur des parts de 1 304 \$ (1 160 \$ au 31 décembre 2020) 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 560 \$ (513 \$ au 31 décembre 2020), 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.
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les charges financières comprennent des distributions sur les parts de SEC de catégories B d'un montant de 10 436 \$, payées ou payables à une société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, des distributions sur les parts de SEC de catégorie B d'un montant de 10 162 \$ ont été payées ou étaient payables à MPI et à une société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI.
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les charges financières comprennent des distributions sur les parts de SEC de catégorie C d'un montant de 6 743 \$ (6 907 \$ au 31 décembre 2020), payées ou payables à une société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI.
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les charges financières comprennent des produits d'intérêts de 3 100 \$ (1 617 \$ au 31 décembre 2020) gagnés sur les prêts consentis à des parties liées.

Distributions

- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, des distributions de 5 341 \$ (5 177 \$ au 31 décembre 2020) 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 2021, des distributions sur les parts à MPI de 411 \$ (401 \$ au 31 décembre 2020) ont été déclarées et comptabilisées à titre de réduction des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.

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. Les éventualités et les engagements de la FPI sont présentés à la note 17 afférente aux états financiers consolidés des exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020.

Modifications futures de normes comptables

Les normes comptables suivantes en vertu des IFRS ont été publiées ou révisées, mais ne sont pas encore entrées en vigueur et elles n'ont donc pas été appliquées par la FPI.

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.

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.

Informations à fournir sur les méthodes comptables (modifications de l'IAS 1 et de l'énoncé de pratiques en IFRS 2)

Le 12 février 2021, l'IASB a publié des modifications à l'IAS 1, *Présentation des états financiers*, afin d'aider les entités à déterminer les méthodes comptables à présenter dans les états financiers. Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023. L'adoption anticipée est permise.

Les modifications apportées à l'IAS 1 exigent qu'une entité fournisse des informations sur ses méthodes comptables importantes, au lieu de ses principales méthodes comptables. D'autres modifications expliquent comment une entité peut déterminer les méthodes comptables importantes.

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.

Définition des estimations comptables (modifications de l'IAS 8)

Le 12 février 2021, l'IASB a publié des modifications à l'IAS 8, *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs*, afin d'aider les entités à faire la distinction entre les méthodes comptables et les estimations comptables. Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023. L'adoption anticipée est permise.

Les modifications de l'IAS 8 remplacent la définition d'un « changement d'estimations comptables » par une définition des « estimations comptables ». Selon la nouvelle définition, les estimations comptables sont des « montants monétaires dans les états financiers qui sont sujets à une incertitude d'évaluation ». Les entités élaborent des estimations comptables si les méthodes comptables exigent que les éléments des états financiers soient évalués selon une méthode qui comporte une incertitude d'évaluation. Les modifications confirment qu'un changement d'estimation comptable qui résulte d'informations nouvelles ou de nouveaux développements n'est pas une correction d'erreur.

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.

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

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

La direction est aussi responsable de l'établissement et du maintien d'un contrôle interne à l'égard de l'information financière adéquat pour fournir l'assurance raisonnable que l'information financière est fiable et que les états financiers ont été établis, aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS. Dans le cadre de la conception de ces contrôles, il faut reconnaître qu'en raison des limites qui leur sont inhérentes, les contrôles, si bien conçus et mis en œuvre soient-ils, ne peuvent fournir qu'une assurance raisonnable, et non absolue, que les objectifs de contrôle voulus seront atteints, et il se peut qu'ils ne permettent pas de prévenir ou de détecter les inexactitudes. En outre, la direction doit exercer son jugement aux fins de l'évaluation des contrôles et des procédures.

Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué ou fait évaluer sous leur supervision directe la conception des contrôles et procédures de communication de l'information et des contrôles internes à l'égard de l'information financière (tels qu'ils sont définis dans le *Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs*) au 31 décembre 2021.

Conformément aux dispositions du *Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs*, la direction de la FPI, y compris le chef de la direction et le chef des finances, ont limité l'étendue de leur appréciation des contrôles et procédures de communication de l'information et du contrôle interne à l'égard de l'information financière afin d'exclure les contrôles, les politiques et les procédures de l'immeuble Le Hill-Park acquis le 7 décembre 2021.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, Le Hill-Park a compté pour environ 0,2 % des produits et 3,4 % des immeubles de placement. La limitation de l'étendue s'explique principalement par le délai que nécessiterait l'intégration de l'entreprise acquise dans l'efficacité des contrôles et procédures de communication de l'information et du contrôle interne à l'égard de l'information financière existants de la FPI. L'évaluation de l'efficacité de la conception des contrôles et procédures de communication de l'information et du contrôle interne à l'égard de l'information financière de l'entreprise acquise, et la mise en œuvre de toute modification jugée souhaitable par la direction, devraient être achevées au quatrième trimestre de 2022. Pour obtenir plus de renseignements sur l'acquisition, il y a lieu de consulter la note 5, « Acquisitions d'immeubles de placement », afférente aux états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Sans aller à l'encontre de la limitation de l'étendue de l'appréciation faite par la direction et après avoir évalué l'efficacité des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI, la direction est d'avis que, au 31 décembre 2021, la conception et le fonctionnement des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI étaient efficaces pour faire en sorte que l'information significative se rapportant à la FPI était portée à l'attention de la direction et que l'information devant être divulguée par la FPI était enregistrée, traitée, condensée et présentée dans les délais prévus en vertu des lois sur les valeurs mobilières. Sans aller à l'encontre de la limitation de l'étendue de l'appréciation faite par la direction quant à la conception et à l'efficacité du fonctionnement du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI, la direction a déterminé, en date du 31 décembre 2021, que le contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI était conçu correctement et fonctionnait efficacement, conformément au cadre du COSO publié en 2013 par le Committee of Sponsoring Organizations de la Treadway Commission. Aucun changement important n'a été apporté au contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 qui aurait eu une incidence importante sur ledit contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI ou qui aurait pu vraisemblablement en avoir une.

Rubrique VI – Informations complémentaires

Portefeuille d'immeubles

Immeuble	Nombre total d'appartements	Participation de la FPI	Participation effective (nombre d'appartements)
Toronto			
1 High Park Village	750	40 %	300
2 Leslie York Mills	409	50 %	205
3 Richgrove	258	100 %	258
4 Martin Grove	237	100 %	237
5 Minto Yorkville ¹	181	100 %	181
6 Roehampton ¹	148	100 %	148
	1 983		1 329
Ottawa			
7 Minto one80five ¹	417	100 %	417
8 Parkwood Hills Garden Homes & Townhomes	393	100 %	393
9 Aventura	354	100 %	354
10 Huron	251	100 %	251
11 Seneca	251	100 %	251
12 Castleview	241	100 %	241
13 Skyline Garden Homes, Maisonettes & Walkups	259	100 %	259
14 The Carlisle	193	100 %	193
15 Castle Hill	176	100 %	176
16 Grenadier	158	100 %	158
17 Tanglewood	122	100 %	122
18 Eleanor	117	100 %	117
19 Frontenac	104	100 %	104
20 Stratford	59	100 %	59
	3 095		3 095
Montréal			
21 Rockhill	1 004	50 %	502
22 Le 4300	318	100 %	318
23 Haddon Hall	210	100 %	210
24 Le Hill-Park	261	100 %	261
	1 793		1 291
Edmonton			
25 The Lancaster House	98	100 %	98
26 York House	92	100 %	92
27 Hi-Level Place	64	100 %	64
	254		254
Calgary			
28 The Quarters	199	100 %	199
29 The Laurier ¹	144	100 %	144
30 Kaleidoscope	70	100 %	70
	413		413
Total pour le portefeuille	7 538		6 382

¹ Le nombre d'appartements présenté pour Minto Yorkville, Roehampton, Minto one80five et The Laurier comprend les appartements meublés, qui représentent environ 23 % du total des appartements que comportent ces immeubles.

Loyer moyen par pied carré

Grappe géographique	Loyer mensuel moyen	Superficie moyenne par appartement (en pieds carrés)	Loyer moyen par pied carré par appartement
Toronto	1 910 \$	797	2,40 \$
Ottawa	1 542	835	1,85
Alberta	1 287	714	1,80
Montréal	1 805	976	1,85
Moyenne	1 641 \$	843	1,95 \$

Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières

Les états financiers de la FPI ont été établis en conformité avec les IFRS. Le rapport de gestion renferme aussi certaines mesures financières non conformes aux IFRS et autres mesures financières, qui sont couramment utilisées par les entités cotées en bourse du secteur de l'immobilier. La direction est d'avis que ce sont des mesures utiles pour évaluer divers aspects de la performance ainsi que pour apprécier la performance sous-jacente sur les plans financiers et de l'exploitation sur une base cohérente. Cependant, ces mesures n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS et, par conséquent, elles ne sont pas nécessairement comparables aux mesures similaires présentées par d'autres entités cotées en bourse. Ces mesures doivent être considérées uniquement comme visant à fournir des renseignements supplémentaires, et non comme des substituts à l'information financière établie selon les IFRS. La FPI a adopté les directives du *Règlement 52-112 sur l'information concernant les mesures financières non conformes aux PCGR et d'autres mesures financières* pour les besoins du présent rapport de gestion. Ces mesures et ratios sont définis ci-dessous :

Mesures financières et ratios non conformes aux IFRS

- Les « FPAE » s'entendent du bénéfice net consolidé selon les IFRS auquel des ajustements ont été apportés pour tenir compte d'éléments comme les variations latentes de la juste valeur des immeubles de placement, les effets des instruments remboursables au gré du porteur classés comme passifs financiers et les variations de la juste valeur des instruments financiers et des dérivés. Les FPAE ne doivent pas être considérés comme un substitut du bénéfice net ou des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation calculés selon les IFRS. La méthode utilisée par la FPI pour calculer les FPAE est conforme aux recommandations formulées par la REALpac dans la publication intitulée « REALPAC Funds from Operations (FFO) & Adjusted Funds from Operations (AFFO) for IFRS » publiée en janvier 2022, mais elle peut différer des méthodes utilisées par d'autres émetteurs et, par conséquent, les FPAE ne sont pas nécessairement comparables à ceux présentés par d'autres émetteurs. La FPI considère les FPAE comme étant une des principales mesures de la performance sur le plan de l'exploitation. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels - Rapprochement des mesures et des ratios non conformes aux IFRS ».
- Les « FPAE par part » correspondent aux FPAE divisés par le nombre moyen pondéré de parts de la FPI et de parts de SEC de catégorie B de la société en commandite en circulation au cours de la période. La FPI considère les FPAE par part comme une des principales mesures de la performance sur le plan de l'exploitation. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels - Rapprochement des mesures et des ratios non conformes aux IFRS ».
- Les « FPAEA » s'entendent des FPAE auxquels certains ajustements sont apportés pour tenir compte d'éléments comme les dépenses d'investissement de maintien et les écarts découlant de la comptabilisation des produits locatifs selon le mode linéaire. Les FPAEA ne doivent pas être considérés comme un substitut du bénéfice net ou des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation calculés selon les IFRS. La méthode utilisée par la FPI pour calculer les FPAEA est conforme aux recommandations formulées par la REALpac dans la publication intitulée « REALPAC Funds from Operations (FFO) & Adjusted Funds from Operations (AFFO) for IFRS » publiée en janvier 2022, sauf qu'elle tient compte de certains éléments hors trésorerie (tels que l'amortissement du montant des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché de la dette), mais elle peut différer des méthodes utilisées par d'autres émetteurs et, par conséquent, les FPAEA ne sont pas nécessairement comparables à ceux présentés par d'autres émetteurs. La FPI considère les FPAEA comme une des principales mesures de la performance sur le plan de l'exploitation. La FPI tient également compte des FPAEA lorsqu'elle évalue sa capacité à verser des distributions. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels - Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS ».

- Les « FPAEA par part » correspondent aux FPAEA divisés par le nombre moyen pondéré de parts de la FPI et de parts de SEC de catégorie B en circulation de la société en commandite au cours de la période. La FPI considère les FPAEA par part comme une des principales mesures de la performance sur le plan de l'exploitation. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels - Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS ».
- Le « ratio de distribution des FPAEA » correspond au total des distributions sur les parts et sur les parts de SEC de catégorie B par rapport aux FPAEA. La FPI tient compte du ratio de distribution des FPAEA lorsqu'elle évalue sa capacité à verser des distributions. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels - Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS ».
- Le « ratio de la dette sur le BAIIA ajusté » est calculé en divisant le montant de la dette portant intérêt (déduction faite de la trésorerie) par le BAIIA ajusté. Le BAIIA ajusté est une mesure financière non conformes aux IFRS qui sert à évaluer la santé financière et de la situation de trésorerie de la FPI. Le BAIIA ajusté est calculé comme étant le REN de la période de douze mois consécutifs ajusté pour tenir compte du bénéfice stabilisé, des honoraires et autres produits et des charges générales et administratives provenant des récentes acquisitions réalisées, mais exclut les ajustements de la juste valeur. La FPI estime que le ratio de la dette sur le BAIIA ajusté est une mesure de la santé financière et de la situation de trésorerie. Pour obtenir un rapprochement, il y a lieu de se reporter à la rubrique IV, « Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels – Situation de trésorerie et sources de financement ».

Mesures de la gestion du capital

- « Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts à taux fixe » – correspond à la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de l'encours des emprunts hypothécaires à taux fixe, de l'emprunt hypothécaire à taux variable fixé au moyen d'un swap de taux d'intérêt et des parts de SEC de catégorie C.
- « Taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts à taux fixe » – correspond aux taux d'intérêt moyens pondérés en vigueur sur l'encours des emprunts hypothécaires à taux fixe, l'emprunt hypothécaire à taux variable fixé au moyen d'un swap de taux d'intérêt et les parts de SEC de catégorie C.
- « Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré » – correspond au taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires.
- « Taux d'intérêt variable moyen pondéré » – correspond au taux d'intérêt moyen pondéré de la facilité de crédit renouvelable pour la période.

Mesures financières supplémentaires

- Le « REN » correspond aux produits tirés des immeubles de placement moins les coûts d'exploitation des immeubles, les impôts fonciers et les charges liées aux services publics (collectivement, « les charges d'exploitation liées aux immeubles ») établis conformément aux IFRS. Le REN ne doit pas être considéré comme un substitut du bénéfice net calculé selon les IFRS. La méthode utilisée par la FPI pour calculer le REN peut différer des méthodes utilisées par d'autres émetteurs et, par conséquent, le REN n'est pas nécessairement comparable à celui présenté par d'autres émetteurs. La FPI considère que le REN est une mesure importante du bénéfice généré par les immeubles productifs de revenus et il est utilisé par la direction pour évaluer le rendement de ses immeubles. Le REN constitue également une des principales mesures servant à déterminer la valeur des immeubles de la FPI.
- La « marge du REN » correspond au REN divisé par les produits.
- La « valeur comptable brute » désigne le total des actifs de la FPI à la date de clôture.
- Le « ratio de la dette sur la valeur comptable brute » est calculé en divisant le total de la dette portant intérêt, qui se compose des emprunts hypothécaires, de la facilité de crédit et des parts de SEC de catégorie C de la société en commandite, par la valeur comptable brute et sert de principale mesure de l'endettement de la FPI.
- Le « total du service de la dette » est calculé comme étant la somme de la charge d'intérêts comptabilisée au titre des charges financières et des remboursements de principal sur les emprunts hypothécaires, de la facilité de crédit et des distributions sur les parts de SEC de catégorie C.
- Le « ratio de couverture du service de la dette » s'entend du ratio du REN par rapport au total du service de la dette.
- La « valeur liquidative » est calculée comme étant la somme des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts et de la valeur des parts de SEC de catégorie B à la date de clôture.
- La « valeur liquidative par part » est calculée en divisant la valeur liquidative par le nombre de parts et de parts de SEC de catégorie B en circulation à la date de clôture.
- Les « coûts d'exploitation des immeubles en pourcentage des produits » correspondent aux coûts d'exploitation des immeubles pour la période, divisés par les produits tirés des immeubles de placement pour la période.
- Les « impôts fonciers en pourcentage des produits » correspondent aux impôts fonciers pour la période, divisés par les produits tirés des immeubles de placement pour la période.
- Les « services publics en pourcentage des produits » correspondent aux charges liées aux services publics pour la période, divisées par les produits tirés des immeubles de placement pour la période.
- Le « total de la dette » correspond à la somme de la dette portant intérêt composée des emprunts hypothécaires, de la facilité de crédit et des parts de SEC de catégorie C.
- Le « total de la dette, déduction faite de la trésorerie » correspond au total de la dette, diminué du solde de trésorerie.
- Le « rendement des distributions par part » correspond à la distribution annualisée par part et par part de SEC de catégorie B, divisée par le prix de clôture des parts.
- Le « gain sur bail » désigne l'écart entre les loyers obtenus sur les nouveaux contrats de location par rapport aux contrats de location arrivant à échéance.
- Le « potentiel de gain sur bail » désigne l'écart entre l'estimation faite par la direction du loyer mensuel du marché et le loyer mensuel moyen en place par appartement.
- Le « rendement annuel moyen sans effet de levier » désigne le rendement des activités de repositionnement, et il est calculé en divisant l'augmentation annuelle moyenne des loyers par appartement par le coût moyen par appartement, compte non tenu de l'incidence des coûts de financement.

Mesures de la performance sur le plan de l'exploitation

- « Loyer mensuel moyen par appartement des appartements non meublés » – représente le loyer mensuel moyen tiré des appartements non meublés et loués à la clôture de la période.
- « Taux d'occupation des appartements non meublés, à la fin de la période » – Au premier trimestre de 2021, la direction a révisé sa définition du taux d'occupation des appartements meublés pour y inclure le nombre d'appartements non disponibles pour cause de rénovation dans le dénominateur utilisé pour calculer le ratio d'appartements non meublés occupés par rapport au nombre total d'appartements meublés compris dans le portefeuille. Le numérateur et le dénominateur de la définition révisée excluent encore les appartements meublés. La définition révisée permet d'obtenir le ratio du nombre d'appartements non meublés occupés par rapport au nombre total d'appartements non meublés du portefeuille à la fin de la période. Se reporter au tableau ci-dessous pour prendre connaissance des nouvelles façons de calculer le taux d'occupation aux 31 décembre 2021 et 2020.

Taux d'occupation à la clôture de la période	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Taux d'occupation calculé en fonction de la définition révisée	95,47 %	93,52 %
Taux d'occupation présenté antérieurement	sans objet	95,57 %

- « Taux d'occupation des appartements non meublés, moyenne de la période » – Au premier trimestre de 2021, la direction a décidé qu'elle ajouterait le taux d'occupation moyen des appartements meublés de la période en complément à ce taux, à la fin d'une période. Le taux d'occupation moyen d'une période constitue un indicateur pratique pour évaluer les produits locatifs tirés des appartements non meublés. On le définit comme étant le ratio du nombre d'appartements non meublés occupés par rapport au nombre total d'appartements non meublés du portefeuille pour la période.
- « Loyer mensuel moyen par appartement des appartements meublés » – représente le loyer journalier moyen tiré des appartements meublés pour la période, multiplié par 30.
- « Taux d'occupation des appartements meublés » – ratio du nombre d'appartements meublés occupés par rapport au nombre total d'appartements meublés du portefeuille pour la période.



KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.
Bay Adelaide Centre
333, rue Bay, Bureau 4600
Toronto (Ontario) M5H 2S5
Canada
Téléphone 416-777-8500
Télécopieur 416-777-8818

RAPPORT 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 2021 et au 31 décembre 2020;
- 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 2021 et au 31 décembre 2020, 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.

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., société à responsabilité limitée de l'Ontario et cabinet membre de l'organisation mondiale KPMG de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, société de droit anglais à responsabilité limitée par garantie.
KPMG Canada fournit des services à KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.



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 2021. 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 2 306 493 000 \$ qui représente la part la plus importante des immeubles de placement. Les hypothèses importantes utilisées aux fins de la détermination de la juste valeur des immeubles résidentiels incluent :

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Autres informations

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

- des informations contenues dans le rapport de gestion déposé auprès des commissions des valeurs mobilières canadiennes compétentes;
- des informations contenues dans un document s'intitulant « Rapport annuel 2021 », 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 désignées ci-dessus et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, et à demeurer attentifs aux éléments indiquant que les autres informations semblent comporter une anomalie significative.

Nous avons obtenu les informations contenues dans le rapport de gestion déposé auprès des commissions des valeurs mobilières canadiennes compétentes et dans le Rapport annuel 2021 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 8 mars 2022

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Bilans consolidés

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

	Note	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Actifs			
Immeubles de placement	3	2 360 565 \$	2 138 101 \$
Prêts consentis à des parties liées	11	63 312	41 988
Charges payées d'avance et autres actifs	6	11 898	18 538
Créances résidents et autres débiteurs	7	2 088	2 050
Trésorerie		2 851	2 607
		2 440 714 \$	2 203 284 \$
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Passifs			
Parts de SEC de catégorie B	8	498 415 \$	463 806 \$
Parts de SEC de catégorie C	9	214 069	219 885
Emprunts hypothécaires	10	626 120	598 079
Facilité de crédit	10	51 754	31 948
Dépôts de garantie des locataires		10 136	8 965
Montants à payer à des parties liées	11	1 922	10 039
Créditeurs et charges à payer	12	28 297	20 338
		1 430 713 \$	1 353 060 \$
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Éventualités et engagements	17	1 010 001	850 224
		2 440 714 \$	2 203 284 \$

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 2021 et 2020

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

	Note	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Produits tirés des immeubles de placement	15	123 547 \$	124 929 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles			
Coûts d'exploitation des immeubles		23 952	23 221
Impôts fonciers		13 322	13 346
Services publics		10 026	9 742
		47 300	46 309
Produits d'exploitation liés aux immeubles		76 247	78 620
Autres charges (produits)			
Charges générales et administratives		7 602	6 634
Charges financières liées aux activités d'exploitation	16	32 181	33 767
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :			
Immeubles de placement	3	(89 188)	(78 701)
Parts de SEC de catégorie B	8, 16	34 609	(63 298)
Swaps de taux d'intérêt	6, 16	(1 625)	2 429
Rémunération fondée sur des parts	21	137	(249)
Honoraires et autres produits		(1 630)	(1 600)
		(17 914)	(101 018)
Bénéfice net et résultat global		94 161 \$	179 638 \$

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 2021 et 2020

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

	Note	Parts	Distributions	Résultats non distribués	Total
Solde au 31 décembre 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 \$
Bénéfice net et résultat global		—	—	94 161	94 161
Parts émises, déduction faite des frais d'émission	13	82 687	—	—	82 687
Distributions	13	—	(17 071)	—	(17 071)
Solde au 31 décembre 2021		714 121 \$	(47 275) \$	343 155 \$	1 010 001 \$

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 2021 et 2020

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

	Note	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :			
Activités d'exploitation			
Bénéfice net		94 161 \$	179 638 \$
Ajustements pour :			
Charges financières liées aux activités d'exploitation	16	32 181	33 767
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :			
Immeubles de placement	3	(89 188)	(78 701)
Parts de SEC de catégorie B	8, 16	34 609	(63 298)
Swaps de taux d'intérêt	6, 16	(1 625)	2 429
Rémunération fondée sur des parts	21	137	(249)
Variation du fonds de roulement hors trésorerie	20	1 844	(3 729)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		72 119	69 857
Activités de financement			
Produit de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission		82 726	—
Produit du financement hypothécaire	10	49 558	225 576
Primes de la SCHL payées		—	(3 360)
Frais de financement		(222)	(1 757)
Remboursements de principal sur les emprunts hypothécaires	10	(12 879)	(122 597)
Produit net tiré (remboursements) de la facilité de crédit	10	19 806	(59 061)
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B		(10 399)	(10 133)
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C affectées au remboursement du principal	9	(5 341)	(5 177)
Distributions sur les parts		(16 861)	(16 144)
Intérêts payés		(25 150)	(25 286)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement		81 238	(17 939)
Activités d'investissement			
Acquisition d'un immeuble de placement	4	(80 007)	—
Entrées d'immobilisations afférentes aux immeubles de placement		(37 429)	(27 095)
Aménagement d'immeubles de placement		(17 482)	(3 731)
Prêts consentis à des parties liées	11	(20 024)	(22 188)
Intérêts reçus		1 829	1 775
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		(153 113)	(51 239)
Variation de la trésorerie au cours de l'exercice		244	679
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice		2 607	1 928
Trésorerie à la clôture de l'exercice		2 851 \$	2 607 \$

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 2021 et 2020

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

1. Description de l'entité

Minto Apartment Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale qui a été constituée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 24 avril 2018, laquelle a été modifiée et mise à jour le 27 juin 2018, puis modifiée de nouveau à l'occasion. La FPI détient, aménage et exploite un portefeuille d'immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu qui sont situés au Canada.

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

Au 31 décembre 2021, le portefeuille de la FPI se composait de participations dans 30 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 [note 2 g)], 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 comprenaient des interdictions de voyager, des périodes de quarantaine volontaire et des mesures de distanciation sociale et elles ont causé des perturbations significatives aux entreprises à l'échelle mondiale, qui ont à leur tour provoqué un ralentissement de l'économie. La grande majorité de la population canadienne étant vaccinée, les entreprises, les bureaux et les établissements d'enseignement postsecondaire ont lentement repris leurs activités, bien qu'à un rythme plus lent que la normale. Les organismes gouvernementaux continuent de surveiller le nombre de cas de COVID-19 et la présence de variants qui pourraient poser des risques importants pour le public et nécessiter l'imposition de nouvelles restrictions pour circonscrire les éclosions. Cette situation évolue constamment et la durée et l'ampleur des répercussions sur l'économie 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 produits locatifs, les taux d'occupation, le roulement des locataires, les sommes recouvrées auprès 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 2021 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 2021 et 2020. 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 8 mars 2022.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(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 2021 et 2020

(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.

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

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

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

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.

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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

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

Parts

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

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

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

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

Parts de SEC de catégorie B

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

Parts de SEC de catégorie C

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

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

La FPI comptabilise des provisions pour pertes de crédit attendues à l'égard du reste des actifs financiers évalués au coût amorti, des engagements de prêts non financés et des contrats de garantie financière. La FPI applique une approche en trois étapes pour évaluer la provision pour pertes de crédit. La FPI évalue la provision pour pertes à un montant égal à 12 mois de pertes attendues dans le cas des prêts productifs pour lesquels le risque de crédit à la date de clôture n'a pas augmenté de manière significative depuis la comptabilisation initiale (étape 1), à un montant égal aux pertes attendues sur la durée de vie dans le cas des prêts productifs qui ont affiché une augmentation significative du risque de crédit depuis leur création (étape 2) et à un montant égal aux pertes attendues sur la durée de vie des prêts qui sont douteux (étape 3).

h) Évaluation de la juste valeur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

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

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

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

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

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

i) Primes de la SCHL

Les primes d'assurance hypothécaire de la SCHL offrent une couverture sur la période d'amortissement de l'emprunt, qui va habituellement de 25 à 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 à titre de charge payée 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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

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

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

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

n) Charges

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

o) Charges financières

Les charges financières comprennent les charges d'intérêts sur les emprunts garantis et non garantis, l'amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché 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 modifié et mise à jour (le « régime ») à l'intention de ses fiduciaires et de ses dirigeants, dans le cadre duquel les participants admissibles peuvent recevoir des parts différées, des parts de rendement, des parts incessibles ou d'autres types de titres similaires dans le cadre de leur rémunération. Les attributions aux termes du régime peuvent être réglées en parts nouvellement émises ou, si le participant en fait le choix et sous réserve de l'approbation 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 de clôture 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) Subventions publiques

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

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

r) 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 FPI exerce son jugement afin de déterminer si les actifs acquis et les passifs repris constituent une entreprise au sens de l'IFRS 3 et si l'ensemble intégré d'activités, y compris les entrées et les processus acquis, est susceptible d'être exploité et géré comme une entreprise et si la FPI obtient le contrôle de l'entreprise.

Impôt sur le résultat

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

Participation dans des entreprises communes

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

Comptabilisation des subventions publiques

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

s) 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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

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

t) Adoption de nouvelles normes, modifications ou interprétations

Réforme des taux d'intérêt de référence

En août 2020, l'IASB a publié la Réforme des taux d'intérêt de référence (les « TIO ») et ses effets sur l'information financière – Phase II [modification des normes IFRS 9, *Instruments financiers*, IFRS 7, *Instruments financiers : informations à fournir*, IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* (l'« IAS 39 »), IFRS 4, *Contrats d'assurance* (l'« IFRS 4 ») et IFRS 16, *Contrats de location* (l'« IFRS 16 »)]. L'objectif de la deuxième phase du projet de l'IASB était d'aider les entités à fournir des informations utiles sur les effets de la transition vers des taux de référence alternatifs et d'aider les préparateurs à appliquer les exigences des normes IFRS lorsque des changements sont apportés aux flux de trésorerie contractuels ou aux relations de couverture en raison de la transition vers un taux d'intérêt de référence alternatif. Les modifications ont une incidence sur les critères servant à déterminer les flux de trésorerie contractuels en raison de la réforme des taux d'intérêt de référence, de la comptabilité de couverture et des informations à fournir.

La FPI a adopté ces modifications au moment de leur entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2021. L'adoption de cette norme n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés de la FPI.

u) Modifications futures de normes comptables

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

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.

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.

Informations à fournir sur les méthodes comptables (modifications de l'IAS 1 et de l'énoncé de pratiques en IFRS 2)

Le 12 février 2021, l'IASB a publié des modifications à l'IAS 1 afin d'aider les entités à déterminer les méthodes comptables à présenter dans les états financiers. Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023. L'adoption anticipée est permise.

Les modifications apportées à l'IAS 1 exigent qu'une entité fournisse des informations sur ses méthodes comptables importantes, au lieu de ses principales méthodes comptables. D'autres modifications expliquent comment une entité peut déterminer les méthodes comptables importantes.

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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

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

Définition des estimations comptables (modifications de l'IAS 8)

Le 12 février 2021, l'IASB a publié des modifications à l'IAS 8, *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs*, afin d'aider les entités à faire la distinction entre les méthodes comptables et les estimations comptables. Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023. L'adoption anticipée est permise.

Les modifications de l'IAS 8 remplacent la définition d'un « changement d'estimations comptables » par une définition des « estimations comptables ». Selon la nouvelle définition, les estimations comptables sont des « montants monétaires dans les états financiers qui sont sujets à une incertitude d'évaluation ». Les entités élaborent des estimations comptables si les méthodes comptables exigent que les éléments des états financiers soient évalués selon une méthode qui comporte une incertitude d'évaluation. Les modifications confirment qu'un changement d'estimation comptable qui résulte d'informations nouvelles ou de nouveaux développements n'est pas une correction d'erreur.

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

	Immeubles résidentiels	Immeubles commerciaux	Terrains destinés à l'aménagement	Total
Solde au 31 décembre 2019	1 979 657 \$	22 840 \$	13 831 \$	2 016 328 \$
Entrées				
Dépenses d'investissement	29 302	78	—	29 380
Dépenses d'aménagement	9 444	—	2 643	12 087
Profit lié (perte liée) à la juste valeur	79 649	(428)	(520)	78 701
Autres	—	—	1 605	1 605
Solde au 30 septembre 2020	2 098 052 \$	22 490 \$	17 559 \$	2 138 101 \$
Entrées				
Acquisition (note 4)	82 604	—	—	82 604
Dépenses d'investissement	36 404	49	—	36 453
Dépenses d'aménagement	—	—	14 219	14 219
Profit lié (perte liée) à la juste valeur	89 433	(3 689)	3 444	89 188
Solde au 31 décembre 2021	2 306 493 \$	18 850 \$	35 222 \$	2 360 565 \$

Les dépenses d'aménagement liées aux immeubles résidentiels pour 2020 comprennent les coûts liés à la reconstruction de l'immeuble Skyline Maisonettes à la suite d'un incendie.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, la FPI a inscrit à l'actif des frais d'intérêts de 95 \$ (néant – 31 décembre 2020) en lien avec les emprunts généraux de la FPI à des fins d'aménagement, au taux moyen pondéré de la FPI de 2,21 %.

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 2021, le portefeuille d'immeubles de placement de la FPI faisait

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

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

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 2021, la FPI a obtenu des évaluations d'immeubles indépendantes visant environ 52 % (54 % – 31 décembre 2020) de ses immeubles de placement.

La FPI continue de passer en revue la capitalisation boursière, le taux d'actualisation et le taux de capitalisation final, de même que ses projections des flux de trésorerie futurs et leur incidence sur l'évaluation de ses immeubles dans le contexte de la pandémie de COVID-19 (note 2). La valeur comptable des immeubles de placement de la FPI reflète la meilleure estimation de la juste valeur par la direction selon l'utilisation optimale évaluée au 31 décembre 2021. 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.

La juste valeur des immeubles résidentiels est déterminée selon la méthode de la capitalisation directe et comprend une déduction du total des dépenses d'investissement futures estimées. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, le total des dépenses d'investissement futures déduites s'élevait à 83 852 \$ (71 489 \$ – 31 décembre 2020) aux fins de la détermination de la juste valeur des immeubles résidentiels.

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

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

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

	31 décembre 2021			31 décembre 2020		
	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée
Taux de capitalisation	3,13 %	4,50 %	3,60 %	3,25 %	4,25 %	3,81 %

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 2021 :

31 décembre 2021	-3 %	-1 %	REN	+1 %	+3 %
Taux de capitalisation					
- 50 points de base	2 608 163 \$	2 663 669 \$	2 691 421 \$	2 719 174 \$	2 774 679 \$
- 25 points de base	2 407 561	2 458 930	2 484 615	2 510 300	2 561 669
Taux de base	2 234 782	2 282 589	2 306 493	2 330 396	2 378 203
+ 25 points de base	2 084 414	2 129 120	2 151 474	2 173 827	2 218 533
+ 50 points de base	1 952 361	1 994 345	2 015 337	2 036 329	2 078 312

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

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

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

4. Acquisition d'un immeuble de placement

La FPI a conclu l'acquisition d'un immeuble de placement suivante au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, laquelle a été comptabilisée comme une acquisition d'actifs et a contribué aux résultats d'exploitation depuis la date de l'acquisition :

Immeubles	Date d'acquisition	Total du coût d'acquisition	Financement hypothécaire	Taux d'intérêt et échéance	Participation
4530, chemin de la Côte-des-Neiges, Montréal (Québec) (« Le Hill Park »)	7 décembre 2021	82 604 \$	41 000	1,22 % 1 ^{er} avril 2022	100 %

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

	31 décembre 2021
Total du coût d'acquisition	(82 604) \$
Coûts de transaction à payer	2 431
Fonds de roulement repris	166
Contrepartie en trésorerie versée à la clôture	(80 007) \$

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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 entreprises communes. 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 %

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

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

6. Charges payées d'avance et autres actifs

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Charges payées d'avance	2 305 \$	1 467 \$
Primes de la SCHL payées d'avance	6 940	6 940
Liquidités soumises à des restrictions	1 218	1 180
Fonds entiercés (note 10)	—	8 558
Dépôts et autres paiements anticipés	1 128	393
Swap de taux d'intérêt	307	—
	11 898 \$	18 538 \$
Partie courante	3 970	11 197
Partie non courante	7 928	7 341
	11 898 \$	18 538 \$

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

Immeubles	Échéance	Taux fixe	Montant nominal initial	Montant nominal	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Swap de taux d'intérêt ¹	Avril 2026	3,38 %	42 360 \$	37 262 \$	307 \$	(1 318)\$

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 2021	31 décembre 2020
Solde d'ouverture	(1 318) \$	1 111 \$
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Profit lié (perte liée) à la juste valeur	1 625	(2 429)
Solde de clôture	307 \$	(1 318) \$

7. Créances résidents et autres débiteurs

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Partie courante		
Créances résidents	1 388 \$	1 240 \$
Autres débiteurs	1 294	1 422
Moins : Provision pour pertes sur créances	(594)	(612)
	2 088 \$	2 050 \$

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.

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

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

8. Parts de SEC de catégorie B

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

	Nombre de parts de SEC de catégorie B	\$
Solde au 31 décembre 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 \$
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Perte liée à la juste valeur	—	34 609
Solde au 31 décembre 2021	22 769 073	498 415 \$

Des distributions de 10 436 \$ (10 162 \$ – 31 décembre 2020) ont été déclarées aux porteurs de parts de SEC de catégorie B pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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 2021	31 décembre 2020
Parts de SEC de catégorie C	212 183 \$	217 524 \$
Ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis	1 886	2 361
	214 069 \$	219 885 \$
Partie courante	5 982	5 816
Partie non courante	208 087	214 069
	214 069 \$	219 885 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

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

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

	Nombre de parts de SEC de catégorie C	\$
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 \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Distributions affectées au remboursement du principal	—	(5 341)
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	—	(475)
	—	(5 816)
Solde au 31 décembre 2021	22 978 700	214 069 \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, la FPI a versé des distributions de 6 743 \$ (6 907 \$ – 31 décembre 2020) 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 2020) et viennent à échéance à diverses dates entre 2023 et 2030 (entre 2023 et 2030 – 31 décembre 2020).

Au 31 décembre 2021, 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.

2022	5 510 \$
2023	50 234
2024	50 499
2025	63 541
2026	1 283
2027 et par la suite	41 116

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 2021, les taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 1,65 % à 3,26 % (de 1,06 % à 2,49 % – 31 décembre 2020) et la juste valeur des parts de SEC de catégorie C, établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs, était de 218 599 \$ (232 188 \$ – 31 décembre 2020).

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

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

10. Emprunts garantis

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires à taux fixe ¹	627 534 \$	599 413 \$
Ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché non amorti	1 152	1 446
Frais de financement différés non amortis	(2 566)	(2 780)
Total des emprunts hypothécaires	626 120	598 079
Facilité de crédit ²	51 754	31 948
	677 874 \$	630 027 \$
Partie courante	140 862	66 105
Partie non courante	537 012	563 922
	677 874 \$	630 027 \$

¹ Les emprunts hypothécaires à taux fixe garantis par des immeubles de placement sont assortis d'un taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de 2,71 % (2,85 % – 31 décembre 2020) et viennent à échéance à diverses dates entre 2022 et 2030 (entre 2021 et 2030 au 31 décembre 2020). Les emprunts hypothécaires à taux fixe incluent un emprunt hypothécaire de 37 262 \$ (38 234 \$ – 31 décembre 2020) à taux variable fixé au moyen d'un swap de taux d'intérêt.

² La FPI a contracté une facilité de crédit renouvelable engagée de 200 000 \$ (200 000 \$ – 31 décembre 2020), laquelle est garantie par plusieurs immeubles de placement, vient à échéance le 3 juillet 2024 et sert à financer les exigences en matière de fonds de roulement, les acquisitions, les lettres de crédit ainsi que les besoins généraux de la fiducie. Au 31 décembre 2021, une tranche de 52 196 \$ (31 948 \$ – 31 décembre 2020) était prélevée et le montant restant de 147 804 \$ (168 052 \$ – 31 décembre 2020) de cette facilité était disponible conformément aux conditions de la facilité. La facilité de crédit porte intérêt au taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 175 points de base ou au taux préférentiel majoré de 75 points de base, et au 31 décembre 2021, le taux d'intérêt variable moyen pondéré était de 2,19 % (2,25 % – 31 décembre 2020).

Les montants à payer au titre des emprunts garantis au 31 décembre 2021, exclusion faite des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis et des frais de financement différés non amortis, s'établissaient comme suit.

2022	140 647 \$
2023	58 882
2024	109 625
2025	49 684
2026	40 187
2027 et par la suite	280 263

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(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 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 \$
<i>Flux de trésorerie</i>					
Émissions ¹	49 558	—	(138)	102 806	152 226
Remboursements	(12 879)	—	—	(83 000)	(95 879)
	36 679	—	(138)	19 806	56 347
<i>Variation hors trésorerie</i>					
Fonds entiercés ¹	(8 558)	—	—	—	(8 558)
Amortissement des frais de financement différés	—	—	352	—	352
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	—	(294)	—	—	(294)
	(8 558)	(294)	352	—	(8 500)
Solde au 31 décembre 2021	627 534 \$	1 152 \$	(2 566) \$	51 754 \$	677 874 \$

Aux 31 décembre 2021 et 2020, 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 2021, les taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 1,03 % à 3,46 % (de 0,95 % à 2,81 % – 31 décembre 2020) et la juste valeur des emprunts hypothécaires à taux fixe, établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs, était de 634 412 \$ (629 898 \$ – 31 décembre 2020). Compte tenu de la nature variable de la facilité de crédit, sa valeur comptable se rapproche de sa juste valeur.

¹ Le produit de 8 558 \$ tiré d'un prêt hypothécaire à taux fixe qui était entiercé depuis juillet 2020 a été libéré en septembre 2021.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(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 2021, la FPI a engagé une somme de 2 260 \$ (1 695 \$ – 31 décembre 2020) au titre de services rendus par MPI et les membres de son groupe aux termes de la CSA.

b) Prêts consentis à des parties liées

Projet	Parties liées	Engagement ¹	Taux d'intérêt et échéance	31 décembre 2021	31 décembre 2020
99 Fifth Avenue, Ottawa (Ontario) (« Fifth and Bank »)	Membre du même groupe que MPI	30 000 \$	6 % par année 31 mars 2022	30 000 \$	30 000 \$
Lonsdale Avenue, North Vancouver (Colombie-Britannique) (« Lonsdale Square »)	Société en commandite détenue conjointement par MPI et une filiale de Darwin Properties	14 000 \$	7 % par année 30 mai 2024	12 855 \$	11 988 \$
Beechwood Avenue, Ottawa (Ontario) (« Beechwood »)	Membre du même groupe que MPI	51 400 \$	6 % par année 31 décembre 2025	10 094 \$	— \$
810 Kingsway, Vancouver (Colombie-Britannique) (« 810 Kingsway »)	MPI	19 650 \$	6 % par année 1 ^{er} août 2024	10 363 \$	— \$

Dans le cadre de ces financements, la FPI aura l'option exclusive d'acheter l'immeuble de Fifth and Bank, de Lonsdale Square et de Beechwood, et la participation de MPI dans 810 Kingsway une fois les projets stabilisés, à 95 % de leur juste valeur marchande à ce moment-là, déterminée par des évaluateurs indépendants et qualifiés.

¹ Tous les engagements comprennent des montants pour financer les frais d'intérêts.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

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

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

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Solde d'ouverture	41 988 \$	19 922 \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Montant consenti	20 024	22 188
Intérêts reçus	(1 800)	(1 739)
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Intérêts gagnés	3 100	1 617
Solde de clôture	63 312 \$	41 988 \$

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 2021 et 2020, 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 sont les suivants :

- Distributions à payer de 901 \$ et de 561 \$ (863 \$ et 575 \$ - 31 décembre 2020) 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.
- Fonds de roulement à recevoir de 110 \$ (211 \$ à payer - 31 décembre 2020) de MPI et des membres du même groupe.
- Frais d'aménagement et de gestion de la construction à payer de 535 \$ (néant - 31 décembre 2020) à une société du même groupe que MPI.
- Distributions à payer de 35 \$ (34 \$ - 31 décembre 2020) sur des parts à MPI.

Au 31 décembre 2020, les montants à payer à des parties liées comprenaient un montant de 8 356 \$ à payer à MPI à l'égard de l'immeuble Skyline Maisonettes reconstruit. Le paiement a été réglé le 22 avril 2021.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

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

d) Produits et charges

- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les produits locatifs englobent des produits de 716 \$ (723 \$ – 31 décembre 2020) 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 2021 comprennent un montant de 713 \$ (713 \$ – 31 décembre 2020) 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 2021, la rémunération aux membres clés de la direction comprend un montant de 635 \$ (642 \$ – 31 décembre 2020) versé aux dirigeants, une charge de rémunération fondée sur des parts de 1 304 \$ (1 160 \$ – 31 décembre 2020) 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 560 \$ (513 \$ – 31 décembre 2020), 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 2021 comprennent des distributions sur les parts de SEC de catégorie B de 10 436 \$ payées ou payables à une société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, des distributions sur les parts de SEC de catégories B d'un montant de 10 162 \$ étaient 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 2021 comprennent des distributions sur les parts de SEC de catégorie C d'un montant de 6 743 \$ (6 907 \$ – 31 décembre 2020), payées ou payables à une société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI.
- Les charges financières pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 comprennent des produits d'intérêts de 3 100 \$ (1 617 \$ – 31 décembre 2020) gagnés sur les prêts consentis à des parties liées.

e) Distributions

- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, des distributions de 5 341 \$ (5 177 \$ – 31 décembre 2020) 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 2021, des distributions sur les parts à MPI de 411 \$ (401 \$ – 31 décembre 2020) ont été déclarées et comptabilisées à titre de réduction des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.

12. Crédoiteurs et charges à payer

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Créditeurs	9 154 \$	8 348 \$
Charges à payer	8 884	6 295
Distributions à verser	1 550	1 342
Rémunération fondée sur des parts	4 915	3 035
Emprunt transformable en subvention	3 794	—
Swap de taux d'intérêt (note 6)	—	1 318
	28 297 \$	20 338 \$
Partie courante	23 776	18 410
Partie non courante	4 521	1 928
	28 297 \$	20 338 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la FPI a commencé la construction d'un nouvel immeuble locatif résidentiel de 225 appartements sur une parcelle de terrain excédentaire à son immeuble Richgrove, à Toronto, en Ontario (le « projet d'aménagement de Richgrove »). Dans le cadre du projet d'aménagement de Richgrove, la FPI a conclu une convention d'apport avec la Ville de Toronto, aux termes de laquelle la Ville contribuera financièrement à la construction de 100 appartements locatifs à prix abordable intégrés au nouvel immeuble et accordera également une exonération de frais d'aménagement et de certains autres frais. Le financement et l'exonération des frais d'aménagement et de certains autres frais prendront la forme d'un emprunt transformable en subvention, la dispense de remboursement commençant au premier anniversaire de la première occupation des appartements locatifs à prix abordable, à raison de 4 % par an sur une période de 25 ans. Au 31 décembre 2021, des frais d'aménagement et d'autres frais de 3 794 \$ ont fait l'objet d'une dispense ou d'une renonciation et ont été comptabilisés en tant qu'emprunt transformable en subvention aux termes de la convention d'apport.

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 aux 31 décembre 2019 et 2020	36 274 839	631 434 \$
Parts émises, le 29 octobre 2021, montant net	3 795 000	82 687 \$
Solde au 31 décembre 2021	40 069 839	714 121 \$

Le 29 octobre 2021, la FPI a réalisé l'émission de 3 795 000 nouvelles parts au prix de 22,85 \$ par part, pour un produit net de 82 687 \$. L'émission comprenait 495 000 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 4 029 \$.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, des distributions de 17 071 \$ (16 189 \$ – 31 décembre 2020) ont été déclarées aux porteurs de part, ce qui correspond à des distributions mensuelles de 0,03792 \$ par part pour les mois de janvier à octobre 2021 et de 0,03958 \$ par part pour les mois de novembre à décembre 2021 (en 2020, 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).

14. Information sectorielle

La FPI détient, gère et exploite 30 immeubles locatifs multirésidentiels au Canada, dont trois immeubles à vocation résidentielle et commerciale à usage mixte. Au moment d'évaluer le rendement de la FPI, la direction ne présente ni ne regroupe ses activités en fonction de l'emplacement géographique ou autrement. Par conséquent, la FPI n'a qu'un seul secteur à présenter aux fins de l'information à fournir, conformément aux IFRS.

15. Produits tirés des immeubles de placement

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

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Produits locatifs	100 150 \$	102 268 \$
Produits tirés de la prestation de services	23 397	22 661
	123 547 \$	124 929 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

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

16. Charges financières

Les charges financières comprennent ce qui suit.

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires	16 605 \$	16 735 \$
Charges d'intérêts et commissions d'attente sur la facilité de crédit	1 750	1 838
Amortissement des frais de financement	640	548
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(769)	(770)
Produits d'intérêts	(3 129)	(1 653)
Intérêts inscrits à l'actif	(95)	—
Charges d'intérêts et autres frais de financement	15 002	16 698
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B (note 8)	10 436	10 162
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C (note 9)	6 743	6 907
Charges financières liées aux activités d'exploitation	32 181 \$	33 767 \$
Perte liée (profit lié) à la juste valeur des parts de SEC de catégorie B (note 8)	34 609	(63 298)
Perte liée (profit lié) à la juste valeur du swap de taux d'intérêt (note 12)	(1 625)	2 429
Charges financières	65 165 \$	(27 102) \$

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 acquis en 2018, aux termes duquel la Ville de Toronto a octroyé un prêt transformable en subvention pour financer des logements abordables dans cet immeuble. Sous réserve du respect de certaines conditions, la FPI ne sera pas tenue de faire des remboursements en vertu de cet arrangement. Au 31 décembre 2021, le montant du principal restant dû s'élevait à 14 688 \$ (15 912 \$ – 31 décembre 2020). À ce jour, la FPI a satisfait à toutes les conditions relatives à ce prêt transformable en subvention et la direction a évalué, pour toute la durée restante du prêt, qu'il est probable que la FPI continuera de respecter les conditions relatives à la dispense de remboursement et que la sortie de ressources économiques pour régler ce prêt n'est pas probable. En conséquence, aucun passif n'a été comptabilisé par la FPI.

La FPI a conclu un arrangement hors bilan pour l'un de ses immeubles dans la région de Calgary acquis en 2018, aux termes duquel la province d'Alberta a consenti un prêt transformable en subvention pour financer des logements abordables dans cet immeuble. Sous réserve du respect de certaines conditions, la FPI ne sera pas tenue de faire des remboursements en vertu de cet arrangement. Au 31 décembre 2021, le montant du principal restant dû s'élevait à 3 696 \$ (4 032 \$ – 31 décembre 2020). À ce jour, la FPI a satisfait à toutes les conditions relatives à ce prêt transformable en subvention et la direction a évalué, pour toute la durée restante du prêt, qu'il est probable que la FPI continuera de respecter les conditions relatives à la dispense de remboursement et que la sortie de ressources économiques pour régler ce prêt n'est pas probable. En conséquence, aucun passif n'a été comptabilisé par la FPI.

Au 31 décembre 2021, la FPI s'était engagée à consentir un financement additionnel de 40 926 \$ à des parties liées pour appuyer l'aménagement de plusieurs projets et un montant additionnel de 10 812 \$ pour financer les frais d'intérêts.

La FPI est garante solidaire des dettes hypothécaires détenues par l'entremise d'une de ses entreprises communes. Au 31 décembre 2021, l'obligation éventuelle maximale résultant de cette garantie s'élevait à 13 042 \$ (13 382 \$ – 31 décembre 2020).

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

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

18. Gestion des risques

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

Risque de marché

Le risque de marché s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des 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 2021, la FPI disposait d'une facilité de crédit engagée à taux variable de 200 000 \$ (200 000 \$ – 31 décembre 2020) dont l'encours s'établissait à 51 754 \$ (31 948 \$ – 31 décembre 2020). Une variation de 1 % des taux d'intérêt en vigueur aurait fait varier les charges d'intérêts annualisées de 518 \$ (319 \$ – 31 décembre 2020).

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 2021 aurait entraîné une variation de 4 984 \$ (4 638 \$ – 31 décembre 2020) 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 2021 et 2020

(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, 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 perturbations en cours 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 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 2021, les passifs courants, établis à 182 642 \$ (109 299 \$ – 31 décembre 2020), étaient supérieurs aux actifs courants de 38 909 \$ (15 854 \$ – 31 décembre 2020), donnant lieu à un fonds de roulement net déficitaire de 143 733 \$ (93 445 \$ – 31 décembre 2020). Les besoins immédiats de la FPI en matière de liquidités sont satisfaits par les fonds en caisse, les flux de trésorerie provenant de l'exploitation, le refinancement d'emprunts hypothécaires arrivant à échéance et les fonds disponibles sur sa facilité de crédit. Au 31 décembre 2021, les liquidités s'élevaient à 150 655 \$ (170 659 \$ – 31 décembre 2020), dont une tranche de 2 851 \$ en trésorerie (2 607 \$ – 31 décembre 2020) et un montant de 147 804 \$ (168 052 \$ – 31 décembre 2020) 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 2021 et 2020

(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, des lettres de crédit et des besoins généraux de la fiducie. Cette facilité de crédit se ventile comme suit.

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Montant engagé	200 000 \$	200 000 \$
Montant utilisé		
Montant prélevé	51 754	31 948
Lettre de crédit	442	—
	52 196	31 948
Montant disponible	147 804 \$	168 052 \$

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

	2022	2023	2024	2025	2026	2027 et par la suite	Total
Emprunts hypothécaires	140 647 \$	58 882 \$	57 871 \$	49 684 \$	40 187 \$	280 263 \$	627 534 \$
Facilité de crédit	—	—	51 754	—	—	—	51 754
	140 647	58 882	109 625	49 684	40 187	280 263	679 288
Parts de SEC de catégorie C	5 510	50 234	50 499	63 541	1 283	41 116	212 183
Intérêts	23 304	19 646	14 808	11 745	9 126	26 179	104 808
Dépôts de garantie des locataires	10 100	—	26	—	10	—	10 136
Montants à payer à des parties liées	1 922	—	—	—	—	—	1 922
Créditeurs et charges à payer	23 776	501	172	54	—	3 794	28 297
	205 259 \$	129 263 \$	175 130 \$	125 024 \$	50 606 \$	351 352 \$	1 036 634 \$

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, aux remboursements sur le principal de la dette et aux emprunts aux fins de l'aménagement.

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

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

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

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

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

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Passifs (montants en principal impayés)		
Parts de SEC de catégorie B	498 415 \$	463 806 \$
Parts de SEC de catégorie C	212 183	217 524
Emprunts hypothécaires	627 534	599 413
Facilité de crédit	51 754	31 948
	1 389 886	1 312 691
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	1 010 001	850 224
	2 399 887 \$	2 162 915 \$

20. Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

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

Exercices clos	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Charges payées d'avance et autres actifs	(1 795) \$	811 \$
Créances résidents et autres débiteurs	(9)	(223)
Dépôts de garantie des locataires	1 146	252
Montants à payer à des parties liées	769	(170)
Créditeurs et charges à payer	1 733	(4 399)
	1 844 \$	(3 729) \$

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 2021	31 décembre 2020
Solde d'ouverture	1 660 \$	655 \$
Charge de rémunération fondée sur des parts	1 304	1 160
Règlement	(121)	—
Perte liée (profit lié) à la juste valeur	47	(155)
Solde de clôture	2 890 \$	1 660 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(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 2021	31 décembre 2020
Solde d'ouverture	161 091	108 421
Attribution	56 000	49 500
Rachat	(5 499)	—
Renonciation	(5 499)	—
Équivalents de distribution	4 059	3 170
Solde de clôture	210 152	161 091

Fiduciaires

Chaque fiduciaire peut choisir de recevoir, en tout ou en partie, toute somme qui lui serait normalement versée en trésorerie (c.-à-d. sa rémunération annuelle à titre de membre du conseil, ses jetons de présence et les autres provisions sur honoraires et frais) sous forme de parts différées. La FPI majore de 45 % la valeur totale de la rémunération annuelle à titre de membre du conseil ainsi que des jetons de présence aux réunions du conseil et des comités qu'un fiduciaire a choisi de recevoir sous forme de parts différées. Les droits sur les parts différées octroyées à un participant ayant décidé de recevoir des parts différées plutôt qu'une rémunération en trésorerie sont acquis dès l'octroi. Les droits sur les parts différées octroyées par la FPI en sus des parts majorées sont également acquis immédiatement. Le conseil des fiduciaires a le pouvoir de décider, à l'égard de chaque participant, à quel moment les droits sur les parts différées deviennent acquis. Le règlement des parts différées se fait 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 différées	\$
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 \$
Attribution et acquisition de droits	23 438	525
Équivalents de distribution	1 591	35
Perte liée à la juste valeur	—	90
Solde au 31 décembre 2021	92 538	2 025 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(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 locataire n'a représenté plus de 10 % du total des produits locatifs de la FPI pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020. Le total des paiements de loyers minimaux futurs à recevoir aux termes des baux résidentiels et commerciaux s'établit comme suit :

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Moins de un an	31 654 \$	25 913 \$
De un an à cinq ans	2 930	4 623
Cinq ans et par la suite	574	637
	35 158 \$	31 173 \$

Renseignements à l'intention des porteurs de parts

Conseil des fiduciaires

Roger Greenberg

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

Allan Kimberley^{1,3)}

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

Heather Kirk^{1,2,3)}

Jacqueline Moss^{2,3)}

Présidente du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature, présidente du comité des ressources humaines de la Société ontarienne de gestion des placements

Simon Nyilassy^{1,2,3)}

Président du comité d'audit, fondateur et chef de la direction de Marigold & Associates Inc.

Philip Orsino

Président et chef de la direction de Brightwaters Strategic Solutions Inc., administrateur de The Minto Group et ancien chef de la direction de Jeld-Wen Inc. et de Masonite International Corp.

Michael Waters

Chef de la direction et président de Minto Apartment REIT et chef de la direction de The Minto Group

Dirigeants

Michael Waters

Chef de la direction et président

Julie Morin

Chef des finances

Glen MacMullin

Chef des placements

John Moss

Chef du contentieux et secrétaire général

Paul Baron

Vice-président principal, Exploitation

Ben Mullen

Vice-président principal, Gestion d'actifs

Martin Tovey

Vice-président principal, Placements

Edward Fu

Vice-président, Finances

Siège social

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

Renseignements à l'intention des investisseurs

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

Auditeur

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.

Conseiller juridique

Goodmans LLP

Agent des transferts

Compagnie Trust TSX
C.P. 700, succursale B
Montréal (Québec) H3B 3K3

Inscription des parts

TSX : MI.UN

Distributions sur parts

De janvier 2021 à octobre 2021
0,03792 \$ par part par mois

De novembre 2021 à
décembre 2021

0,03958 \$ par part par mois

Assemblée annuelle

L'assemblée générale annuelle des porteurs de parts se tiendra en mode virtuel le jeudi 26 mai 2022 à 11 h.

1) Membre du comité d'audit.

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

3) Indépendant.



810 Kingsway Rendering • Vancouver, C.-B.

Expansion grâce aux prêts convertibles aux fins de l'aménagement

En investissant dans des projets d'aménagement au moyen d'emprunts convertibles aux fins d'aménagement (les « emprunts convertibles »), la FPI a la possibilité d'acheter des immeubles locatifs neufs et de haute qualité dans des emplacements urbains attrayants à un escompte par rapport à leur juste valeur marchande estimée à ce moment-là. Les emprunts convertibles génèrent également un rendement intéressant pendant la période de l'aménagement, et ce, sans que la FPI n'ait à assumer le moindre risque de construction ou de location. En plus des deux emprunts convertibles existants avancés par la FPI en 2019 et 2020, deux autres investissements ont été réalisés en 2021 (Beechwood à Ottawa et 810 Kingsway à Vancouver).



Beachwood Rendering • Ottawa, Ont.

Programme de repositionnement

La FPI surveille continuellement la demande et l'offre de produits concurrents sur les marchés locaux afin d'établir une stratégie adaptée pour chacun de ses immeubles. Certains immeubles présentent des possibilités de rénovation et de repositionnement stratégique des appartements. Les améliorations apportées aux appartements et aux aires communes rehaussent la qualité et l'attrait de nos immeubles. La forte demande pour les appartements repositionnés génère une croissance des produits locatifs et procure d'excellents rendements du capital investi. Compte tenu des coûts et des produits prévisibles associés au repositionnement des appartements ainsi que de la possibilité d'engager des capitaux par petites tranches, notre programme de repositionnement offre des rendements ajustés en fonction du risque supérieurs.



Beachwood (Rendering) • Ottawa, Ontario



1-613-230-7051
info@mintoapartmentreit.com

FPI Minto Apartment
180, rue Kent, bureau 200
Ottawa (Ontario) K1P 0B6



minto
Apartment REIT

www.mintoapartments.com