



Niagara West à
Toronto (Ontario)



minto
Apartment REIT

Rapport annuel 2022

TSX | MI.UN



minto
Apartment REIT

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

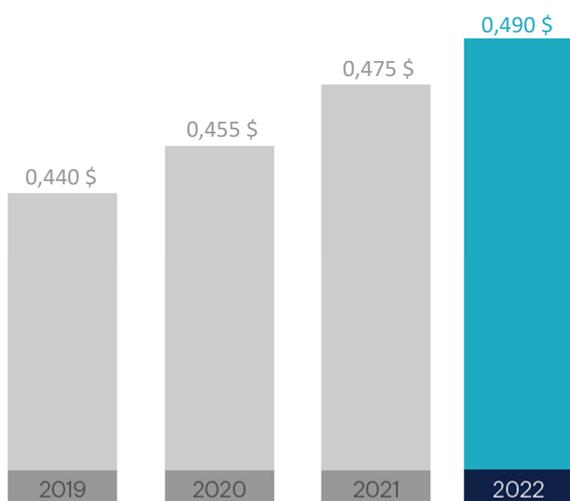
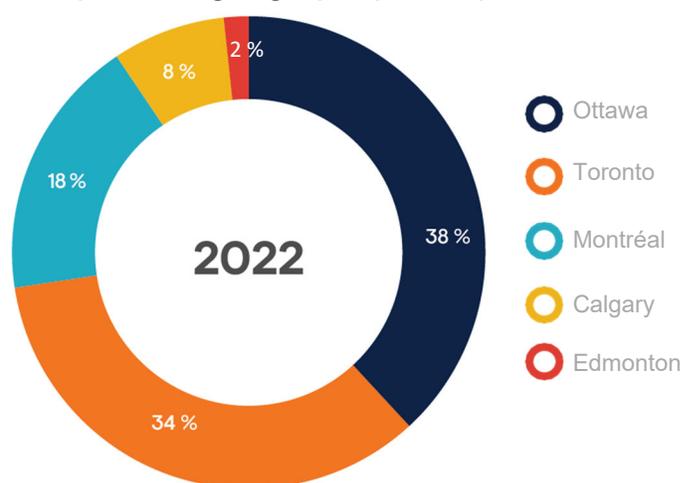
Objectifs de la FPI

- 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.

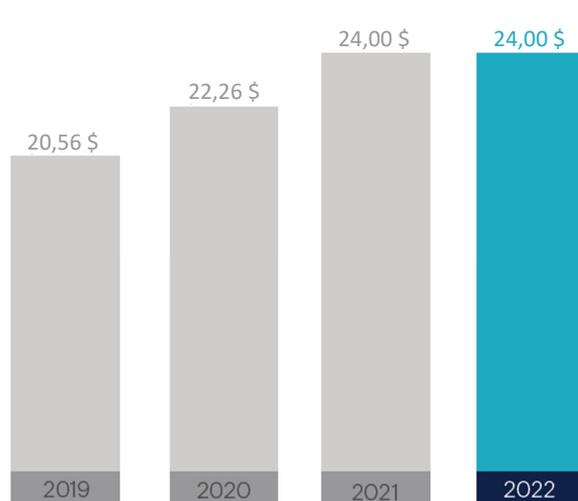
Sommaire¹⁾

	2022	2021
Nombre d'appartements²⁾	8 291	7 538
Loyer mensuel moyen par appartement³⁾	1 732 \$	1 641 \$
Taux d'occupation, clôture de la période³⁾	97,6%	95,5 %
Total des actifs	2,7 milliards de dollars	2,4 milliards de dollars
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute³⁾	40,6 %	36,5 %
Taux d'intérêt fixe moyen pondéré³⁾	3,06 %	2,82 %
Taux d'intérêt variable moyen pondéré³⁾	6,87 %	2,19 %
Nombre d'appartements en cours d'aménagement^{2), 4)}	2 302	1 678

Répartition géographique du portefeuille⁵⁾



Distributions par part annualisées⁶⁾



Valeur liquidative par part³⁾

1) Tous les montants sont présentés au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2021, respectivement.

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

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

4) Les appartements en cours d'aménagement comprennent les appartements disponibles pour la FPI au moyen de l'exercice d'options d'achat et les appartements en cours d'aménagement directement par la FPI.

5) La ventilation géographique représente la part proportionnelle de la juste valeur des immeubles de placement de la FPI au 31 décembre 2022.

6) Taux de distribution en vigueur aux 31 décembre.



Lettre du chef de la direction

Chers porteurs de parts,

Chaque année, je suis impatient de vous faire parvenir cette lettre, car elle nous permet de réfléchir et de faire le point sur ce que nous avons accompli. Toutefois, cette année revêt un côté doux-amer puisque je vous écris à titre de chef de la direction pour une dernière fois. Comme il a été annoncé précédemment, Jonathan Li, président et chef de l'exploitation de la FPI, me succédera à titre de chef de la direction à compter du 3 avril 2023. Dorénavant, je me concentrerai sur mon rôle de chef de la direction du groupe Minto, et je continuerai à agir à titre de fiduciaire de la FPI et à travailler avec M. Li à titre de partenaire stratégique.

Ce changement constitue un élément important des plans à long terme de la FPI visant l'adoption d'une structure de gestion entièrement intégrée. En raison de sa taille au moment du premier appel public à l'épargne (« PAPE »), la FPI a été constituée sous forme de structure hybride qui lui a permis de bénéficier du soutien de la direction et de l'administration du groupe Minto selon des conditions avantageuses. Depuis le PAPE, la FPI a connu une croissance importante et s'est acquittée de sa mission consistant à générer un solide rendement d'exploitation tout en créant de la valeur grâce à un portefeuille urbain composé d'immeubles résidentiels multifamiliaux de grande qualité situés dans des collectivités au sein des principaux marchés de l'habitation du Canada. Elle a acquis des participations dans dix immeubles et a augmenté son nombre d'appartements, qui est passé de 4 279 appartements à 8 291 appartements. Le total des actifs s'est établi à 2,7 milliards de dollars au 31 décembre 2022, alors qu'il était de 1,1 milliard de dollars. Le conseil des fiduciaires et moi-même sommes d'avis que le moment est bien choisi pour que la FPI ait son propre chef de la direction.

De même, en 2022, la FPI a annoncé la nomination d'Edward Fu au poste de chef des finances. Le 9 janvier 2023, M. Fu, auparavant vice-président, Finances de la FPI, a succédé à Julie Morin à titre de chef des finances. M^{me} Morin a joué un rôle déterminant dans le succès du PAPE de la FPI et dans sa croissance soutenue depuis, et nous la remercions de son engagement exceptionnel et de son dévouement envers la FPI. M^{me} Morin se concentre maintenant sur son rôle de chef des finances du groupe Minto. Le conseil des fiduciaires et moi-même avons une grande confiance dans le leadership de M. Li et de M. Fu, et nous sommes impatients de collaborer étroitement avec eux afin de permettre à la FPI de franchir la prochaine étape de sa croissance et de son évolution.

La FPI a affiché une solide performance économique en 2022 malgré la volatilité des marchés des actions, l'inflation élevée et la hausse rapide des taux d'intérêt. En dépit des pressions exercées par la hausse des taux d'intérêt, la FPI a maintenu sa valeur liquidative à 24,00 \$ par part et a annoncé, le 8 novembre 2022, une hausse de 3,2 % de ses distributions en espèces annuelles. Depuis son PAPE, la FPI a augmenté ses distributions en espèces pour chaque exercice complet, et je suis fier de souligner que, en raison de ce rendement, la FPI a été ajoutée à l'indice Aristocrates de dividendes S&P/TSX, avec prise d'effet le 1^{er} février 2023.

La FPI a réalisé des progrès importants au titre de son portefeuille de projets d'aménagement au cours de l'exercice. Grâce à une combinaison d'investissements directs dans les immeubles et de prêts convertibles aux fins d'aménagement, la FPI dispose maintenant d'un portefeuille de projets d'aménagement composé de huit projets comprenant 2 302 appartements. À la clôture de l'exercice, l'un de ces projets était stabilisé, cinq étaient en construction et deux étaient à l'étape de préaménagement. Trois de ces projets d'aménagement se trouvent dans la région du Grand Vancouver et de Victoria, ce qui donne à la FPI l'occasion d'accéder à ces marchés au moyen d'immeubles de très haute qualité situés dans d'excellents emplacements.

Le programme de rénovation et de repositionnement des appartements de la FPI a également 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 11 de ses 32 immeubles et elle a repositionné 259 appartements en 2022. La forte demande des locataires pour ces appartements repositionnés s'est traduite par des augmentations de loyer annualisées qui ont dégagé un rendement du capital investi de 9,0 %. À la clôture de l'exercice, il restait 1 983 appartements de la FPI (24 % du nombre total d'appartements) à repositionner dans ses programmes de repositionnement actifs.

La FPI a acquis deux biens immobiliers de qualité institutionnelle dans des marchés urbains très attrayants. Niagara West, situé au centre-ville de Toronto, est un immeuble récemment construit (construction achevée en 2020) qui comprend 501 appartements et compte un marché d'alimentation comme locataire pilier au rez-de-chaussée. L'International, situé au centre-ville de Calgary, compte 247 appartements et bénéficie d'une connexion recherchée au réseau de passerelles « Plus 15 » de Calgary, qui permet aux piétons de se déplacer dans le quartier central des affaires grâce à une promenade surélevée de 18 kilomètres, protégée des aléas de la météo.

En 2022, la FPI a publié son deuxième rapport annuel sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (le « rapport ESG »), qui comprend les résultats pour 2022 de l'évaluation du Global Real Estate Sustainability Benchmark (« GRESB »). La FPI a obtenu une note de 80, la cote de GRESB 3-Star et le classement Green Star. Il s'agit d'une amélioration de dix points par rapport à 2021 et place la FPI au quatrième rang des 16 sociétés composant son groupe de référence de sociétés comparables résidentielles en Amérique du Nord. La FPI a également obtenu une note de 93 à l'égard de la communication des informations au public, ce qui la place au premier rang sur dix dans son groupe de référence de sociétés comparables au Canada.

Pour l'avenir, le contexte macroéconomique qui entoure le marché de l'habitation demeure favorable dans tous les marchés de la FPI. En 2022, le Canada a connu une augmentation démographique inégalée en plus de 50 ans, alimentée par des niveaux élevés et croissants d'immigration. La FPI met l'accent sur les principaux marchés urbains, qui constituent les lieux d'établissement de prédilection des nouveaux Canadiens. Cette demande a fait augmenter à la fois le taux d'occupation et le loyer mensuel moyen. La FPI a clos l'exercice 2022 avec un taux d'occupation de 97,6 % pour ses appartements non meublés (95,5 % en 2021) et un loyer mensuel moyen par appartement non meublé occupé de 1 732 \$ (1 641 \$ en 2021). Le gouvernement fédéral a augmenté ses cibles d'immigration pour chacune des trois prochaines années, et nous prévoyons que la demande globale de location demeurera soutenue en conséquence.

Au nom du conseil d'administration et de la direction, je tiens à vous remercier de votre confiance. Les perspectives qui s'ouvrent pour 2023 sont emballantes. Le portefeuille d'immeubles de la FPI est en bonne position pour tirer parti de la demande croissante en matière de location résidentielle, et notre portefeuille de projets d'aménagement est inégalé. J'ai hâte que M. Li nous fasse part de nos progrès pour l'année à venir.

Michael Waters

Chef de la direction
Minto Apartment REIT



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	3
Utilisation d'estimations	3
Faits saillants financiers et opérationnels	3
Perspectives	11
Rubrique II – Faits saillants financiers et rendement	16
Indicateurs clés de performance	16
Survol de la performance financière	17
Sommaire des résultats trimestriels	28
Sommaire des résultats annuels	29
Rubrique III – Évaluation de la situation financière	30
Immeubles de placement	30
Parts de SEC de catégorie B	32
Parts de SEC de catégorie C	32
Emprunts garantis	32
Parts	33
Distributions	34
Rubrique IV – Situation de trésorerie, sources de financement et engagements contractuels	35
Situation de trésorerie et sources de financement	35
Flux de trésorerie	37
Rapprochement des mesures financières et des ratios non conformes aux IFRS	39
Rubrique V – Estimations et méthodes comptables, contrôles et procédures et analyse des risques	43
Jugements critiques lors de l'application de méthodes comptables	43
Estimations et hypothèses comptables critiques	43
Risques et incertitudes	44
Gestion des risques financiers	50
Transactions entre parties liées	52
Éventualités et engagements	55
Modifications futures de normes comptables	55
Contrôles en matière de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière	56
Événements postérieurs à la date de clôture	57
Rubrique VI – Informations complémentaires	58
Portefeuille d'immeubles	58
Loyer moyen par pied carré	59
Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières	59
États financiers consolidés	62
Rapport des auditeurs indépendants	63
Bilans consolidés	69
États consolidés du résultat net et du résultat global	70
États consolidés des variations des capitaux propres	71
Tableaux consolidés des flux de trésorerie	72
Notes afférentes aux états financiers consolidés	73
Renseignements à l'intention des porteurs de parts	104

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).

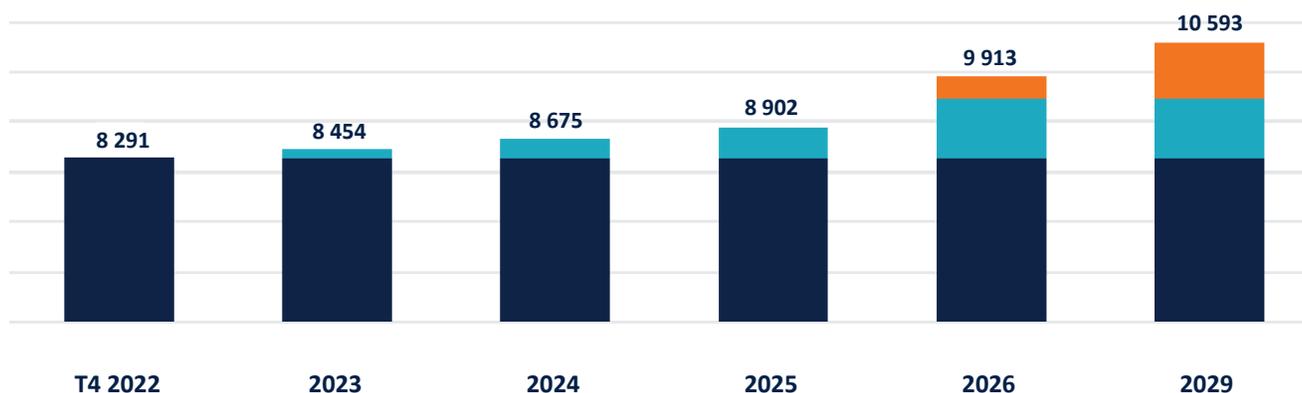
Le portefeuille de la FPI, appelé dans les présentes le « portefeuille complet », est composé de 32 immeubles locatifs multirésidentiels (30 immeubles – 31 décembre 2021) situés en Ontario, au Québec et en Alberta. Le « portefeuille d'immeubles comparables » est composé de 29 immeubles locatifs multirésidentiels. La propriété des appartements est présentée dans le tableau suivant. Sauf indication contraire, le nombre d'appartements, y compris ceux qui sont détenus en copropriété, est présenté selon une participation de 100 %, plutôt que selon la quote-part de participation de la FPI :

	Nombre d'appartements – Portefeuille d'immeubles comparables		Nombre d'appartements – Portefeuille complet	
	2022	2021	2022	2021
Aux 31 décembre				
En propriété exclusive	5 114	5 114	5 627	5 375
En copropriété à 50 %	1 413	1 413	1 413	1 413
En copropriété à 40 %	750	750	750	750
En copropriété à 28,35 %	—	—	501	—
Nombre total d'appartements	7 277	7 277	8 291	7 538
Nombre total d'appartements à la participation effective	6 121	6 121	6 776	6 382

La FPI aménage actuellement deux projets d'immeubles multirésidentiels productifs de revenus sur des terrains excédentaires disponibles situés à Toronto, à savoir Richgrove et Leslie York Mills, qui ajouteront 417 appartements au portefeuille, et elle poursuit l'aménagement d'un troisième projet d'immeubles multirésidentiels sur une parcelle de terrain supplémentaire disponible à High Park Village, à Toronto, lequel ajouterait 680 appartements de plus au portefeuille, s'il est achevé. De plus, la FPI a consenti des emprunts convertibles aux fins de l'aménagement visant l'aménagement de cinq immeubles multirésidentiels qui donnent à la FPI l'option d'acquérir directement ou indirectement des participations dans ces immeubles une fois qu'ils sont stabilisés (les « options CDL »). Lorsqu'ils seront achevés et sous réserve de l'exercice des options CDL, ces immeubles ajouteraient un nombre total de 1 205 appartements au portefeuille. Collectivement, ces occasions de croissance feraient augmenter le nombre d'appartements du portefeuille d'environ 28 % d'ici 2029, comme le montre le graphique qui suit :

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

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



La FPI a adopté une approche réfléchie et prudente en matière de gestion du capital en équilibrant la répartition entre les options disponibles. Ces options comprennent ses programmes prêts convertibles aux fins de l'aménagement, l'augmentation du nombre d'appartements au moyen de ses projets d'aménagement actuels, les dépenses d'investissement de maintien, les distributions, les programmes de repositionnement, le désendettement et les rachats de parts. Les principaux critères ayant une incidence sur nos décisions en matière de répartition du capital comprennent le rendement du projet, la liquidité, les niveaux d'endettement, la valeur liquidative par part et la croissance des flux de trésorerie par part au fil du temps. La FPI évalue également les cessions qui répondent à ses critères de dessaisissement dans le cadre de la gestion de son capital. Les changements potentiels du nombre d'appartements résultant d'acquisitions ou de cessions futures ne sont pas pris en compte dans le graphique ci-dessus.

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 2023, 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 2022 et 2021, 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 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 2023. 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

Croissance des produits et du REN découlant du raffermissement de la demande de location et de l'augmentation du taux d'occupation

La performance de la FPI au cours du trimestre clos le 31 décembre 2022 (le « quatrième trimestre de 2022 ») a bouclé un excellent exercice sur le plan de l'exploitation. Au cours de l'exercice, la hausse des taux d'intérêt et de l'inflation a fait grimper le coût de la vie et a creusé encore davantage l'écart entre le prix des logements locatifs et celui des propriétés. Combinés à une croissance démographique soutenue, ces facteurs économiques ont entraîné une hausse de la demande de logements locatifs, ce qui a fait augmenter le loyer moyen et le taux d'occupation. Au quatrième trimestre de 2022, le loyer mensuel moyen du portefeuille d'immeubles comparables a augmenté de 4,6 %, en plus d'une forte croissance de 220 pdb du taux d'occupation moyen par rapport au trimestre clos le 31 décembre 2021 (le « quatrième trimestre de 2021 »). Les produits du portefeuille d'immeubles comparables ont connu une croissance de 7,6 % en raison de la hausse des loyers et du taux d'occupation. Même si cette croissance des produits a été quelque peu atténuée par les pressions inflationnistes exercées sur les charges comme les salaires et le gaz naturel, qui ont fait augmenter les charges d'exploitation liées aux immeubles de la FPI de 8,4 %, la croissance du REN du portefeuille d'immeubles comparables s'est établie à 7,2 % par rapport au quatrième trimestre de 2021.

Le taux d'occupation du portefeuille à la clôture a augmenté de façon séquentielle, atteignant 97,6 % à la fin de décembre 2022, et le loyer mensuel moyen a augmenté pour s'établir à 1 732 \$. Au quatrième trimestre de 2022, le REN du portefeuille complet a augmenté de 15,1 %, en raison d'une croissance des produits de 16,9 % attribuable à la bonne performance du portefeuille d'immeubles comparables et aux apports des immeubles acquis depuis la fin de 2021 : Le Hill-Park à Montréal au début de décembre 2021 ainsi que le Niagara West à Toronto et The International à Calgary au deuxième trimestre de 2022.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 (l'« exercice 2022 »), la FPI a affiché une amélioration de la performance pour bon nombre de ses indicateurs clés de performance en raison du rebond du marché de la location, après quelques années difficiles à surmonter en raison des perturbations liées à la COVID-19. Les produits du portefeuille d'immeubles comparables et du portefeuille complet ont respectivement progressé de 8,3 % et de 16,4 % par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2021 (l'« exercice 2021 »). Cette hausse est attribuable à la hausse du loyer mensuel moyen tout au long de l'exercice et à l'amélioration du taux d'occupation moyen, qui s'est accru de 320 points de base au cours de l'exercice 2021 pour le portefeuille d'immeubles comparables. La forte croissance des produits a été contrebalancée en partie par l'augmentation des charges d'exploitation dans l'ensemble du portefeuille, puisque les conditions de marché ayant une incidence sur les charges au quatrième trimestre de 2022 ont été un facteur déterminant tout au long de l'exercice 2022. Malgré l'augmentation des charges d'exploitation, le REN de la FPI pour l'exercice 2022 a bondi de 7,5 % et de 15,1 % respectivement pour le portefeuille d'immeubles comparables et le portefeuille complet.

Croissance des FPAE et des FPAEA limitée par la hausse des taux d'intérêt

La solide performance sur le plan de l'exploitation de la FPI pour l'exercice 2022, découlant de l'amélioration du taux d'occupation et du loyer mensuel moyen, a contribué à une importante croissance des FPAE et des FPAEA de 11,6 % et de 12,3 %, respectivement, par rapport à l'exercice 2021. Au quatrième trimestre de 2022, la croissance du REN du portefeuille complet a été contrebalancée par la hausse des coûts liés aux taux d'intérêt variables, ce qui a eu une incidence défavorable sur les résultats des FPAE et des FPAEA de la FPI. Par rapport au quatrième trimestre de 2021, les FPAE et les FPAEA de la FPI ont reculé respectivement de 2,9 % et de 4,3 %, en raison surtout de la hausse des taux d'intérêt sur les emprunts hypothécaires à taux variables et de la facilité de crédit. La FPI est activement en voie de refinancer ses emprunts hypothécaires à taux variable en instruments à taux fixe, et si les taux d'intérêt sur les refinancements sont favorables par rapport aux taux d'intérêt existants, cela réduira considérablement ses coûts d'emprunt et son exposition aux taux d'intérêt variables. La diminution des FPAE et des FPAEA se serait établie à 5,2 % et à 6,9 %, respectivement, compte non tenu de l'incidence d'un recouvrement d'assurance non récurrent d'environ 304 \$ reçu au quatrième trimestre de 2022.

Incidence de la hausse des frais d'intérêts¹ sur les FPAE et les FPAEA par part



Mise en œuvre d'une stratégie de croissance interne

La FPI poursuit la mise en œuvre de sa stratégie visant à générer de la croissance interne en réalisant le potentiel de gain sur bail du portefeuille et en ayant recours à des programmes de repositionnement des appartements. Pour le quatrième trimestre de 2022 et l'exercice 2022, la FPI a réalisé des gains importants de 16,6 % et de 13,9 %, respectivement, sur les 423 et 2 065 nouveaux contrats de location qu'elle a signés au cours de chacune des périodes. Ces gains représentent une croissance annualisée des produits d'environ 1 205 \$ pour le quatrième trimestre de 2022 et de 4 618 \$ pour l'exercice 2022. De plus, la vigueur des conditions de marché a alimenté le potentiel de gain sur bail estimé du portefeuille, qui a augmenté pour s'établir à 13,6 % au 31 décembre 2022, en hausse par rapport à 12,1 % au troisième trimestre de 2022, ce qui représente une croissance nettement plus élevée que celle de 6,8 % au quatrième trimestre de 2021. La FPI a mené à bien le repositionnement de 41 appartements au quatrième trimestre de 2022, ce qui représente un rendement annuel moyen sans effet de levier de 11,3 %.

Diminution de la valeur liquidative par part attribuable à l'expansion des taux de capitalisation et de la provision pour dépenses d'investissement

La valeur liquidative par part a diminué pour passer de 24,12 \$ au 30 septembre 2022 à 24,00 \$ au 31 décembre 2022, en raison d'une perte liée à la juste valeur des immeubles de placement de 12 209 \$ découlant de la légère expansion des taux de capitalisation et de l'augmentation de la provision pour dépenses d'investissement pour les projets à venir et les initiatives de durabilité dans certains immeubles, facteurs compensés en partie par une forte croissance du REN prévisionnel du portefeuille.

Hausse de la distribution

Le 8 novembre 2022, le conseil des fiduciaires a approuvé une hausse de 3,2 % de la distribution annuelle de la FPI, qui est passée de 0,4750 \$ par part à 0,4900 \$ par part. La distribution mensuelle s'est accrue, pour s'établir à 0,04083 \$ par part, en hausse par rapport à 0,03958 \$ par part, et est entrée en vigueur pour la distribution en trésorerie de novembre 2022 de la FPI qui a été versée le 15 décembre 2022. L'augmentation des distributions est la cinquième augmentation annuelle consécutive depuis le premier appel public à l'épargne de la FPI. Elle témoigne de la confiance de la direction en son modèle économique, de la mise en œuvre de sa stratégie à long terme et des perspectives globales de la FPI. La FPI prévoit continuer de maintenir un ratio de distribution des FPAEA peu élevé, ce qui alimentera sa stratégie de croissance grâce au réinvestissement du capital.

¹ Les frais d'intérêt comprennent les charges d'intérêts, les autres charges financières et les distributions sur les parts de catégorie C de SEC.

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

Succession à la direction de la FPI

Le 16 janvier 2023, la FPI a annoncé une autre étape importante de son processus d'internalisation à long terme. À compter du 3 avril 2023, Jonathan Li, qui agit actuellement à titre de président et chef de l'exploitation de la FPI, occupera le poste de président et chef de la direction en remplacement de Michael Waters, qui quitte son poste de chef de la direction, mais qui continuera d'exercer les fonctions de fiduciaire de la FPI. Après la nomination de M. Li, les fonctions de chef de la direction et de chef des finances seront pleinement internalisées. M. Li se joindra à Edward Fu, le chef des finances récemment nommé par la FPI, à titre de membre de la haute direction à temps plein de la FPI et dirigera la stratégie globale, l'expansion des activités, la répartition du capital, la gestion des actifs et la gestion du bilan de la FPI. La direction est d'avis qu'à compter du 3 avril 2023, la FPI disposera d'une structure de gestion semblable à celle des grandes fiducies de placement immobilier de commerce de détail et de magasins d'alimentation parrainées au moment de leur PAPE.

Ajout de la FPI à l'indice Aristocrates de dividendes canadiens S&P/TSX

Le 24 janvier 2023, on a annoncé que la FPI serait ajoutée à l'indice Aristocrates de dividendes canadiens S&P/TSX à compter du 1^{er} février 2023. La FPI, dont les parts sont négociées à la Bourse de Toronto sous le symbole « MI.UN », a été ajoutée à l'indice en raison des hausses de distributions soutenues qu'elle a enregistrées.

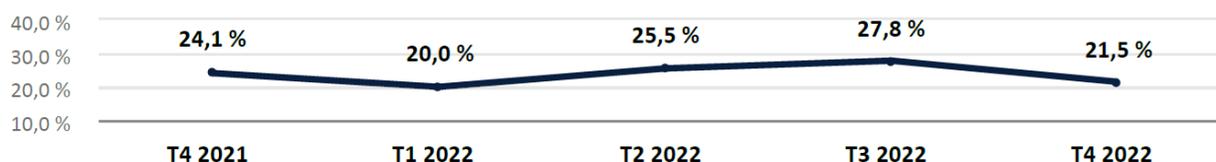
Croissance interne – gain sur bail¹

La FPI a enregistré une croissance interne au cours du quatrième trimestre de 2022 grâce aux activités de location et aux stratégies de gestion des produits efficaces, ainsi qu'au dynamisme du marché de la location. À mesure que de nouveaux locataires viennent occuper les lieux, la FPI peut majorer les anciens loyers pour refléter les tarifs en vigueur sur le marché. Au cours de la période considérée, les nouveaux contrats de location ont généré une croissance des produits annualisés d'environ 1 205 \$. 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 2022 :

Groupe géographique	Nouveaux contrats de location signés ²	Loyer mensuel moyen à l'échéance	Nouveau loyer mensuel moyen	Gains sur bail réalisés	Gains sur bail annualisés ^{1, 3}
Toronto	103	2 476 \$	2 896 \$	17,0 %	256 \$
Ottawa	148	1 648	1 920	16,5 %	563
Alberta	96	1 361	1 615	18,7 %	260
Montréal	76	1 645	1 855	12,8 %	126
Total/moyenne	423	1 699 \$	1 981 \$	16,6 %	1 205 \$

La FPI a réalisé des gains sur bail sur tous ses marchés, avec un gain sur bail moyen de 16,6 % sur les 423 nouveaux contrats de location qu'elle a signés au cours du quatrième trimestre de 2022. Le marché canadien de la location a continué d'afficher une solide performance, stimulée par l'immigration accrue, un important écart avec le prix des propriétés en raison de la forte augmentation des taux hypothécaires à l'achat d'une habitation, de l'acceptation générale croissante de la location par rapport à la propriété d'un logement, du retour à la formation en personne et, pour la FPI, d'un retour marqué vers les centres-villes. Ces facteurs ont entraîné une augmentation de la demande de logements locatifs, donnant lieu à des hausses des tarifs de location et à une forte réduction du recours aux escomptes et aux promotions.

Taux de rotation annuel du portefeuille complet¹



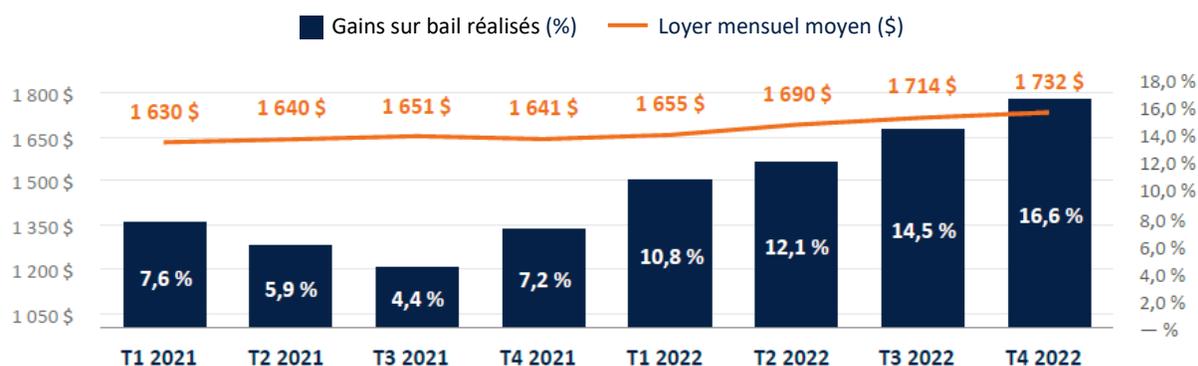
La direction s'attend à ce que le taux de rotation ralentisse au cours des prochains trimestres en raison de l'engourdissement habituel des activités de location au cours des mois d'hiver. Par ailleurs, la tendance à la hausse observée dans les loyers mensuels moyen et le taux d'occupation devrait faire augmenter la durée moyenne du séjour des locataires, ce qui se traduira par un taux de rotation inférieur à la moyenne.

Pour obtenir plus de détails sur la croissance des produits, consulter la rubrique II – « Faits saillants financiers et rendement – Survol de la performance financière – Produits tirés des immeubles de placement ».

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

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

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

Gains sur bail réalisés et loyer mensuel moyen¹

Le loyer mensuel moyen de la FPI continue de croître. Le loyer mensuel moyen du portefeuille complet, établi à 1 732 \$ pour le quatrième trimestre de 2022, a atteint un sommet depuis la création de la FPI et affiche une hausse de 5,5 % par rapport au quatrième trimestre de 2021. Le loyer mensuel moyen du portefeuille d'immeubles comparables a augmenté de façon séquentielle chaque trimestre de 2022, pour s'établir à 1 738 \$ au quatrième trimestre de 2022, ce qui représente une hausse de 4,6 % par rapport au quatrième trimestre 2021.

Pour l'exercice 2022, la FPI a réalisé un gain sur bail moyen de 13,9 % sur les 2 065 nouveaux contrats de location qu'elle a signés et a réalisé des gains sur tous ses 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 2022 :

Groupe géographique	Nouveaux contrats de location signés ²	Loyer mensuel moyen à l'échéance	Nouveau loyer mensuel moyen	Gains sur bail réalisés	Gains sur bail annualisés ^{3, 4}
Toronto	572	2 118 \$	2 424 \$	14,5 %	1 094 \$
Ottawa	808	1 609	1 837	14,2 %	2 208
Alberta	375	1 340	1 508	12,5 %	754
Montréal	310	1 716	1 948	13,5 %	562
Total/moyenne	2 065	1 652 \$	1 881 \$	13,9 %	4 618 \$

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 ²	Loyer mensuel moyen à l'échéance	Nouveau loyer mensuel moyen	Gains sur bail réalisés	Gains sur bail annualisés ^{3,4}
T1 2022	401	1 620 \$	1 794 \$	10,8 %	726 \$
T2 2022	667	1 645	1 844	12,1 %	1 285
T3 2022	574	1 675	1 918	14,5 %	1 402
T4 2022	423	1 699	1 981	16,6 %	1 205
Total/moyenne	2 065	1 652 \$	1 881 \$	13,9 %	4 618 \$

La croissance du gain sur bail réalisé en pourcentage s'est accrue séquentiellement pour chaque trimestre de l'exercice 2022. La direction est d'avis qu'il s'agit d'un indicateur du retour à la vie urbaine, de la demande découlant de la croissance démographique alimentée par l'immigration et les étudiants ainsi que des répercussions des hausses des taux d'intérêt, qui accroissent davantage le coût de la propriété, autant de facteurs qui se traduisent par une demande de logements locatifs en hausse et par une augmentation des tarifs de location.

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

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

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

⁴ Pour les immeubles détenus en copropriété, tient uniquement compte de la participation en copropriété de la FPI.

La direction évalue continuellement la situation du marché et met à jour ses estimations du loyer du marché pour les immeubles composant son portefeuille. Compte tenu des nouvelles estimations du loyer du marché, le potentiel de gain sur bail estimatif pour les locataires actuels dans le portefeuille de la FPI s'établissait comme suit au 31 décembre 2022 :

Grappe géographique	Nombre total d'appartements ¹	Loyer mensuel moyen actuel par appartement	Loyer du marché mensuel par appartement selon les estimations de la direction	Pourcentage des gains sur bail potentiels ^{2, 3}	Gains sur bail estimatifs annualisés potentiels ^{2, 3}
Toronto	2 351	2 061 \$	2 346 \$	13,8 %	4 643 \$
Ottawa	2 950	1 621	1 876	15,8 %	9 056
Alberta	901	1 436	1 567	9,1 %	1 413
Montréal	1 700	1 856	2 063	11,1 %	3 027
Total/moyenne	7 902	1 732 \$	1 968 \$	13,6 %	18 139 \$

À l'heure actuelle, la direction évalue à environ 18 139 \$ sur une base annualisée le potentiel de gain sur bail du portefeuille, comparativement à 15 993 \$ au 30 septembre 2022 et à 7 913 \$ au 31 décembre 2021. À mesure que les loyers du marché poursuivent leur progression, les possibilités de gain sur bail intégré s'accroîtront elles aussi.

La FPI continue de réaliser des occasions de gain sur bail à la faveur des changements de locataires et elle prévoit poursuivre dans cette veine dans l'avenir. La capacité de la FPI à réaliser le potentiel de gain sur bail est tributaire du taux de roulement des locataires et de la conjoncture des marchés. La direction s'attend à ce que la rotation du portefeuille commence à ralentir légèrement étant donné la vigueur soutenue prévue du marché locatif. Malgré cela, la direction prévoit que la FPI sera en mesure de réaliser une partie importante du potentiel de gain sur bail sur une période de trois à cinq ans.

La direction surveille également les conditions du marché pour les appartements en copropriété proposés à la location, 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 occupés de la FPI à Toronto sont respectivement de 776 pieds carrés et de 2,66 \$ le pied carré, comparativement à 722 pieds carrés et à 3,81 \$ le pied carré pour la location moyenne de copropriétés⁴.

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, qui repose uniquement sur le fait que les résidents choisissent volontairement de quitter leur appartement pour un autre logement. La FPI ne procède pas à des expulsions pour cause de rénovation.

¹ Compte non tenu de 188 appartements meublés, de 155 appartements vacants et de 46 appartements non disponibles pour cause de repositionnement.

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

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

⁴ Source : rapport UrbanRental sur la location dans la région métropolitaine de Toronto produit par Urbanation pour le quatrième trimestre de 2022.

Le tableau suivant présente un sommaire des activités de repositionnement menées au cours du quatrième trimestre et de l'exercice 2022.

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 2022	Exercice clos le 31 décembre 2022			
Toronto						
Minto Yorkville	100 %	2	4	31	99	69 %
Leslie York Mills	50 %	6	47	198	409	52 %
High Park Village	40 %	7	28	264	407	35 %
Roehampton	100 %	2	42	50	148	66 %
Martin Grove	100 %	1	4	22	32	31 %
Ottawa						
Carlisle	100 %	4	19	75	191	61 %
Castle Hill	100 %	1	11	68	176	61 %
Montréal						
Rockhill	50 %	3	51	755	934	19 %
Le 4300	100 %	3	15	216	261	17 %
Haddon Hall	100 %	8	26	136	191	29 %
Le Hill-Park	100 %	4	12	168	261	36 %
Total		41	259	1 983	3 109	36 %



Appartements rénovés de l'immeuble Le Hill-Park, situé à Montréal.

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	Coût moyen par appartement	Augmentation annuelle moyenne de loyer par appartement	Rendement annuel moyen sans effet de levier ¹
T1 2022	60	53 380 \$	4 468 \$	8,4 %
T2 2022	83	51 573	4 434	8,6 %
T3 2022	75	54 628	5 150	9,4 %
T4 2022	41	60 863	6 050	11,3 %
Total/moyenne	259	54 347 \$	4 905 \$	9,0 %

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

Le programme de repositionnement de la FPI constitue une occasion d'investissement en capital attrayante, 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'efficience grâce aux achats en masse, aux concepts reproductibles, au choix des matériaux, aux excellentes relations qu'elle entretient avec ses partenaires commerciaux ainsi qu'aux compétences acquises dans

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

d'autres projets et qui sont transférables. En raison de la vigueur soutenue du marché de la location et de la diminution des taux d'inoccupation et de rotation, la direction prévoit que son programme de repositionnement ralentira en 2023 par rapport à 2022.

Expansion du portefeuille de la FPI grâce à la relation avec le groupe Minto

L'un des avantages de la relation stratégique de la FPI avec le groupe Minto est la possibilité d'accéder au portefeuille de projets immobiliers de ce dernier. Au deuxième trimestre de 2022, la FPI a acquis des participations dans deux immeubles partiellement détenus par une filiale de MPI. Le 22 avril 2022, la FPI a acquis une participation avec droit de gestion de 28,35 % dans les immeubles situés au 39, Niagara Street, 29 et 33, Bathurst Street et 31, Bathurst Street (« Niagara West »). Le 6 mai 2022, elle a acquis une participation de 100 % dans un immeuble situé au 220, 4th Avenue SW à Calgary, en Alberta (« The International »). Les deux immeubles sont situés au cœur du centre-ville de leurs villes respectives, sont nouvellement construits ou ont récemment été entièrement rénovés, et réduisent l'âge moyen du portefeuille.

Niagara West est une propriété récemment construite (construction achevée en 2020) qui comprend 501 appartements et des locaux commerciaux d'environ 52 600 pieds carrés situés au rez-de-chaussée et comptant un marché d'alimentation comme locataire pilier et se trouve à l'intersection de Bathurst Street et de Front Street West, au centre-ville de Toronto. Le prix d'achat de 112 667 \$ a été réglé par un paiement en trésorerie de 4 990 \$, la reprise de passifs liés au fonds de roulement de 545 \$ et d'une hypothèque de 46 158 \$ ainsi que l'émission au vendeur de 2 985 956 parts de SEC de catégorie B d'une juste valeur de 60 974 \$.

The International comprend 252 appartements et des locaux commerciaux de 2 700 pieds carrés situés au centre-ville de Calgary. Il est directement relié au réseau « Plus 15 » de Calgary, l'un des plus grands réseaux de passerelles pour piétons au monde, qui permet aux résidents d'accéder aux bureaux, aux commerces de détail, aux restaurants et aux lieux de divertissement. Le prix d'achat de 86 614 \$ a été réglé par un paiement en trésorerie de 23 771 \$ et la reprise d'une hypothèque existante de 62 220 \$ et de passifs liés au fonds de roulement de 623 \$.

Initiatives environnementales, sociales et de gouvernance

La FPI continue de mettre en œuvre des mesures pour améliorer sa performance en matière de facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») selon trois grands axes stratégiques, soit les répercussions environnementales, l'incidence sur les collectivités et la résilience de l'entreprise. Un aperçu des faits saillants du quatrième trimestre de 2022 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 avec le remplacement supplémentaire de chaudières, l'amélioration des systèmes d'automatisation des bâtiments, l'installation de vannes d'arrêt thermostatiques pour pommes de douche pour éliminer le gaspillage d'eau lié à son réchauffement et l'étanchéisation des conduits au moyen d'un produit en aérosol pour réduire la perte d'énergie et maximiser l'efficacité des systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation.
- L'installation d'un dispositif de surveillance de l'eau en temps réel est en cours aux immeubles Kaleidoscope et Quarters, situés à Calgary. Toutes les autres installations aux immeubles de plus de deux étages et de plus de 20 appartements ont été achevées.
- Une surveillance en temps réel de la consommation d'énergie et de gaz naturel est en place à l'immeuble Roehampton, situé à Toronto, à la suite de l'installation d'un système d'intelligence artificielle.
- Une technologie autonome de surveillance de la consommation d'énergie et de gaz naturel en temps réel a été choisie et un projet pilote d'évaluation de cette technologie est prévu pour 2023.
- Des études de faisabilité technique pour des systèmes photovoltaïques solaires, qui convertissent la lumière du soleil en électricité, ont été réalisées aux immeubles Huron, Seneca et Aventura, situés à Ottawa, et à l'immeuble High Park Village, situé à Toronto, et d'autres études sont en cours.
- Le projet d'aménagement de l'immeuble Richgrove, situé à Toronto, a atteint un taux moyen de réacheminement des déchets de construction de 78,6 % de janvier à octobre 2022, ce qui est légèrement inférieur à l'objectif de 80 %. Un atelier sur les déchets de construction sera tenu en 2023 afin de favoriser et d'optimiser le réacheminement des déchets du projet.

Volet social et résilience de l'entreprise

- Le lancement de la formation obligatoire sur la diversité et l'inclusion pour tous les membres du personnel a débuté en décembre 2022, et d'autres cours devraient être offerts au cours du premier trimestre de 2023.
- De nouveaux plans de continuité des activités ont été élaborés pour la plupart des services et actifs essentiels, et le reste doit être achevé d'ici la fin de janvier 2023.
- Un exercice sur les « leçons apprises » a été mené à bien afin de renforcer le plan de lutte contre la pandémie de la FPI.
- Le renforcement du programme de cybersécurité s'est poursuivi, ce qui comprend :
 - l'amélioration continue des processus de cybersécurité;
 - l'élargissement de l'authentification multifactorielle;
 - l'achèvement d'une campagne de formation en cybersécurité à l'automne 2022;
 - le déploiement de la plateforme Microsoft 365 dotée d'outils de sécurité améliorés;
 - la réalisation de tests de pénétration et de vulnérabilité pour le réseau et les applications de la FPI.

Cadre de gouvernance

Le conseil des fiduciaires reçoit des mises à jour trimestrielles sur les facteurs ESG, et le comité directeur ESG, qui comprend des membres de la haute direction, continue de se réunir trimestriellement. La rémunération au rendement des employés de la FPI demeure liée, en partie, à l'atteinte des cibles de rendement ESG, la moitié des objectifs aux fins de la rémunération au rendement annuelle étant liée aux facteurs ESG. Les besoins et les considérations liés aux facteurs ESG sont intégrés dans les budgets d'investissement et d'exploitation, et les attentes relatives aux facteurs ESG sont intégrées au plan d'affaires.

Présentation et communication de l'information

La FPI a été évaluée par l'organisme Global Real Estate Sustainability Benchmark (« GRESB ») en 2022, et elle a obtenu la note de 80, la cote GRESB 3-Star et le classement Green Star. Cette note représente une amélioration de dix points par rapport à 2021 et place la FPI au quatrième rang des 16 sociétés composant son groupe de référence de sociétés comparables nord-américaines, résidentielles et cotées en bourse.

Pour la toute première fois, le GRESB a évalué en 2022 la performance de la FPI à l'égard des informations à fournir au public. La FPI a obtenu une note de 93 sur 100, ce qui la place au premier rang des dix sociétés composant son groupe de référence de sociétés canadiennes et qui lui vaut la note de « A » du GRESB à l'égard de la communication des informations à fournir au public.

Le rapport ESG de 2021 de la FPI a été publié le 24 octobre 2022. Le rapport a été préparé conformément à l'option de base des normes de présentation de l'information immobilière de la Global Reporting Initiative (« GRI ») et à la norme comptable en matière de durabilité sur l'immobilier (Real Estate Sustainability Accounting Standard) du Sustainability Accounting Standards Board (« SASB »).

Perspectives

Pour l'avenir, les perspectives favorables de la direction en matière de croissance des produits sont portées par des indicateurs fondamentaux solides. Les principaux signes encourageants comprennent l'important écart entre le prix des logements locatifs et celui des propriétés résultant de la forte hausse des taux d'intérêt, l'insuffisance de l'offre de nouveaux logements et la forte croissance démographique attribuable à l'immigration. De plus, la direction est d'avis qu'il existe d'autres indicateurs pour appuyer la croissance des produits, notamment le retour des études postsecondaires en présentiel, l'augmentation du nombre d'étudiants étrangers qui viennent au Canada, l'acceptation générale croissante de la location par rapport à la propriété d'un logement pour tous les groupes d'âge¹, le retour continu au centre-ville² et l'obligation pour les employés de la fonction publique fédérale de retourner au bureau au moins trois jours par semaine, ce qui aura une incidence majeure sur le portefeuille de la FPI à Ottawa. La direction est d'avis que ces indicateurs fondamentaux persisteront et favoriseront la croissance des produits dans un avenir prévisible.

Appuyée par ces indicateurs favorables, la direction continuera de maximiser la croissance interne, notamment en tirant parti des loyers intégrés dans le portefeuille urbain de haute qualité de la FPI, en créant de la valeur grâce au programme de repositionnement et en favorisant l'occupation dans tous les marchés, notamment en mettant l'accent sur le portefeuille de la FPI à Montréal qui continue de s'améliorer constamment. Compte tenu de la vigueur soutenue prévue du marché de la location, la direction est d'avis que le taux de roulement des appartements diminuera légèrement à l'avenir, les locataires existants étant plus susceptibles de demeurer en place, puisque les solutions de rechange abordables seront moins nombreuses. Cependant, la FPI est exposée aux marchés n'ayant pas de contrôle des loyers, comme Calgary, ainsi qu'à certains immeubles situés en Ontario qui ont été construits après novembre 2018. La direction estime que 17,5 % de son portefeuille n'est pas réglementé. Par ailleurs, la FPI a 997 appartements supplémentaires en voie d'aménagement et jusqu'à 390 appartements supplémentaires sont assujettis à des options CDL qui, si elles sont exercées, ne seront pas soumis au contrôle des loyers. En 2022, la FPI a repositionné 254 appartements dans le cadre du programme de repositionnement stratégique. En raison de la baisse prévue du taux de roulement et du fait que les taux d'inoccupation sont faibles, la direction s'attend à achever moins de repositionnements dans le cadre du programme en 2023 qu'en 2022 et prévoit actuellement repositionner de 80 à 120 appartements en 2023.

La direction s'efforce d'afficher des FPAE par part et des FPAEA par part en gérant les charges d'exploitation, en adoptant des stratégies de réduction des frais d'intérêt et en prenant des décisions prudentes en matière de répartition du capital, tout en équilibrant les objectifs de création de valeur à long terme et de croissance.

La direction est d'avis que la croissance des produits dépassera celle des charges d'exploitation globales en 2023, ce qui se traduira par une solide croissance du REN. La direction s'adaptera rapidement à toute variation de la dynamique du marché du travail et évalue les gains d'efficacité découlant de la mise en œuvre récente d'un nouveau progiciel de gestion intégré (« PGI »), ainsi que les gains d'efficacité potentiels découlant du faible taux d'inoccupation. Les taux unitaires pour le gaz naturel ont connu d'importantes hausses en 2022 en raison de la guerre en Ukraine, mais ils ont chuté de manière importante au début de 2023. Actuellement, environ 95 % des appartements gérés du portefeuille complet sont munis de compteurs divisionnaires ou de compteurs directs pour l'électricité et environ 86 % des locataires paient le coût de l'électricité consommée par leur appartement. La direction continue d'évaluer les occasions de générer des gains d'efficacité opérationnelle et de réduire les coûts, ce qui comprend la technologie en matière de biens immobiliers, la gestion des contrats de service et les relations avec les fournisseurs, ainsi que les gains d'efficacité liés à la main-d'œuvre. La technologie en matière de biens immobiliers est une occasion de plus en plus prometteuse d'exploiter les biens immobiliers de façon plus efficace et de réduire la consommation et les coûts liés aux services publics. Compte tenu des coûts élevés des services publics, la proposition de valeur relative à certaines technologies est devenue plus attrayante et a donné lieu à l'adoption de certaines d'entre elles, tandis que d'autres font l'objet d'une étude de faisabilité. Si l'inflation persiste, la direction est d'avis que la FPI est bien positionnée puisque, dans le passé, le secteur multifamilial s'est bien comporté en période d'inflation élevée par rapport aux autres sous-secteurs de l'immobilier, étant donné la nature à court terme des contrats de location résidentiels.

En 2022, les taux d'intérêt élevés ont eu une incidence défavorable importante sur le bénéfice des sociétés, particulièrement pour les entités qui avaient une forte exposition aux emprunts à taux variables. Au quatrième trimestre de 2022, les taux d'intérêt élevés ont eu une incidence significative sur les FPAE par part et les FPAEA par part de la FPI puisqu'elle a affiché de façon temporaire des montants élevés au titre de l'encours sur la facilité de crédit renouvelable et des emprunts hypothécaires à taux variables existants sur les immeubles Niagara West et The International, lesquels sont tous deux des instruments d'emprunt à taux variable. La direction s'emploie activement à refinancer des emprunts à taux variable de 108 378 \$ et portant intérêt à 7,45 % au moyen d'emprunts hypothécaires à taux fixe assurés par la SCHL, garantis par les immeubles Niagara West et The International. La direction évalue également les stratégies pour gérer l'encours de la facilité de crédit renouvelable, dont le taux d'intérêt moyen pondéré était de 6,47 % au 31 décembre 2022, y compris les refinancements anticipés et le désendettement au moyen d'autres sources de liquidité. Pour l'avenir, la direction continuera d'échelonner sa dette et de répartir les échéances

¹ Rapport « *Ontario's Need for 1.5 million more homes* », Institut pour l'IntelliProspérité de l'Université d'Ottawa, août 2022.

² Institut d'études gouvernementales, UC Berkeley, T2 2022, étude de 62 villes nord-américaines.

connexes, et elle est d'avis que les FPAE par part et les FPAEA par part seront à la hausse si les taux d'intérêt baissent par rapport aux niveaux élevés actuels.

Une répartition du capital efficace demeure une thématique essentielle pour la FPI. La direction évaluera stratégiquement les décisions en matière de répartition du capital en tenant compte, entre autres, de l'effet de levier, de la liquidité, de la croissance des flux de trésorerie par part et de la création de valeur. La direction prévoit de financer des occasions de croissance à court terme, y compris des projets d'aménagement et des programmes de prêts convertibles aux fins de l'aménagement, y compris toute acquisition connexe, au moyen de ressources internes telles que les flux de trésorerie liés à l'exploitation, les prélèvements sur la facilité de crédit et le recyclage de capitaux en cédant certains actifs non essentiels. Pour le moment, la direction ne s'attend pas à une augmentation significative de son levier financier, ni à une augmentation des capitaux propres selon un escompte important par rapport à la valeur liquidative. La direction tiendra également compte des rachats de parts, de la réduction de la dette à taux variable et de la poursuite des investissements dans des immeubles au moyen de tout excédent de capital, le cas échéant.

Le Canada fait face à la pire crise du logement et de l'abordabilité depuis une génération. La SCHL a indiqué dans un rapport que le Canada a besoin de plus de 22 millions de nouveaux logements d'ici 2030 pour aider à rendre le logement abordable. Si le rythme actuel de construction de nouveaux logements se maintient, la SCHL prévoit que le parc de logements augmentera de 19 millions d'unités d'ici 2030. Par conséquent, pour rétablir l'abordabilité, la SCHL estime qu'il faut ajouter 3,5 millions d'unités de logement supplémentaires. La direction est d'avis que les FPI et le secteur privé peuvent faire partie de la solution et, en 2022, les cinq fiducies de placement immobilier cotées en bourse ont formé la coalition des fournisseurs canadiens de logements locatifs à prix abordable (www.foraffordable.ca). La coalition est déterminée à faire partie de la solution et continuera de travailler en collaboration avec tous les ordres de gouvernement et la société civile pour construire de nouveaux logements, créer de nouveaux emplois et aider à atténuer les pressions au pays en matière d'offre de logements et d'abordabilité.

En résumé, la direction est convaincue que les fondamentaux du secteur soutiendront une forte croissance des produits en 2023. De plus, elle croit que les stratégies en place pour contenir les charges d'exploitation contrôlables favoriseront une solide croissance du REN. De plus, les FPAE par part et les FPAEA par part bénéficieront de toute réduction future des taux d'intérêt par rapport aux niveaux actuels.

Occasions de croissance interne

La FPI 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 13,6 % (comme le montre le tableau détaillé des possibilités de gains sur bail intégré de la rubrique précédente). La FPI vise à accroître davantage son taux d'occupation, qui, au 31 décembre 2022, s'élevait à 97,6 %, ce qui constitue une autre source viable de croissance interne des produits.

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 près de 2 000 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. La direction prévoit une légère atténuation du taux de roulement en 2023 en raison de la vigueur globale du marché de la location. En 2023, la FPI s'attend à repositionner approximativement de 80 à 120 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 et les membres du même groupe, qui lui permettra de mettre à profit leur vaste expérience et leurs antécédents en matière de projets d'aménagement et de construction.

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

Emplacement et nom de l'immeuble	Participation	Nombre estimé d'appartements	Dépenses estimées du projet ¹	Début des travaux de construction	Achèvement prévu	Rendement prévu
Toronto, ON						
Richgrove	100 %	225	117 000 \$	T4 2021	T2 2026	4,25 % - 4,75 %
Leslie York Mills	50 %	192	185 000	T4 2021	T2 2026	3,75 % - 4,25 %
High Park Village	40 %	680	520 000	T4 2024 (estimation)	T3 2029	4,25 % - 4,75 %

Le complexe actuel de Richgrove se compose de deux tours de logements de hauteur moyenne regroupant 258 appartements au total et d'une tour de logements de grande hauteur constituée de 237 appartements. Le projet d'intensification comprend l'ajout d'une nouvelle tour de 225 appartements, dont une centaine de logements à loyer modique, et de 213 places de stationnement. La FPI a négocié une convention avec la ville de Toronto, aux termes de laquelle les frais d'aménagement et d'autres frais de 3 794 \$ ont déjà fait l'objet d'une dispense ou d'une renonciation par la ville de Toronto, qui a accepté de fournir un financement de 4 500 \$, dont une tranche de 1 350 \$ a déjà été reçue, et d'accorder une exonération de l'impôt foncier et des taxes municipales pour une période de 25 ans suivant le début de l'occupation. Le 30 novembre 2021, une entente de financement de la construction a été conclue avec la SCHL pour un financement maximal de 93 745 \$. Le 1^{er} mars 2022, le premier prélèvement portant intérêt au taux fixe de 2,39 % pour une durée de 10 ans a été effectué sur le financement aux fins de la construction. La phase 1 des travaux de construction sous le niveau du sol du garage a été achevée et la phase 2 des travaux d'excavation sous le niveau du sol a commencé en janvier 2023.

Le Leslie York Mills se compose de trois tours de 18 étages existantes qui regroupent 409 appartements au total. Ce projet de densification comprend l'aménagement de 192 nouvelles maisons en terrasse locatives réparties en quatre immeubles d'habitation, l'aménagement d'une piscine intérieure, d'un centre de conditionnement physique et d'un espace de loisirs, ainsi que le remplacement du bâtiment de stationnement par un nouveau garage souterrain à deux étages. Le raccordement aux services publics du site et les travaux de construction des structures de stationnement temporaires sont en cours. Les travaux de construction du garage souterrain devraient débuter à la fin du premier trimestre de 2023.

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 680 appartements et 335 places de stationnement souterrain. Bien que la modification du zonage ait été achevée au cours du troisième trimestre de 2022, les aménagements demeurent assujettis à l'approbation de la municipalité et des partenaires d'investissement dans le cadre du processus d'approbation des plans du site. La remise en état du garage nécessaire pour permettre la construction a été réalisée en décembre 2022.

Les conditions économiques actuelles, notamment l'inflation élevée, la hausse des taux d'intérêt et les changements de politique de développement municipal, ont créé une volatilité supplémentaire dans les estimations des coûts de construction. Malgré que les risques soient en grande partie compensés par des conditions de marché favorables, la stratégie de la direction pour atténuer ces risques comprend une importante réserve budgétaire, la gestion des relations avec les fournisseurs clés, l'exploration des possibilités d'ingénierie de la valeur à chaque étape du projet, ainsi qu'une utilisation intensive de l'analyse de sensibilité pour les coûts de construction, les taux d'intérêt, les taux de capitalisation et la durée du projet afin de s'assurer que les rendements du projet restent viables dans diverses conditions économiques changeantes.

Les trois projets de construction permettront d'ajouter environ 1 097 appartements au portefeuille de la FPI pour un coût total estimé de 822 000 \$¹ et le rendement moyen devrait se situer entre 3,75 % et 4,75 %. Les hausses des taux de location devraient compenser toute inflation des coûts afin de préserver les rendements attendus.

Accès aux projets urbains dans les marchés cibles par l'intermédiaire de MPI et des membres de son groupe

La FPI a conclu des ententes visant à accorder des prêts convertibles aux fins de l'aménagement à MPI et aux partenariats auxquels MPI est partie. Les projets de prêts convertibles aux fins de l'aménagement offrent une foule d'avantages à la FPI, notamment une protection contre le risque d'aménagement, la possibilité de gagner des produits d'intérêts pendant la période d'aménagement, l'option d'acheter les logements locatifs nouvellement construits à prix réduit, la possibilité de faire une entrée plus économique sur les marchés que ce que permettrait l'acquisition d'immeubles existants et la préservation de la capacité d'aménagement dans le cadre de la déclaration de fiducie pour les projets de densification. Lorsque le cours des parts de la FPI

¹ Les coûts estimatifs des projets sont présentés selon une participation de 100 %, plutôt que selon la quote-part de la FPI.

se négocie à un escompte important par rapport à la valeur liquidative, comme c'est actuellement le cas, la FPI sera sélective dans la poursuite de toute nouvelle occasion de projets de prêts convertibles aux fins de l'aménagement.

La FPI a actuellement les projets de prêts convertibles aux fins de l'aménagement suivants :

Emplacement et nom du projet	Nombre estimé d'appartements	Dépenses estimées du projet ¹	État d'avancement	Début des travaux de construction	Stabilisation estimée	Plafond du financement ²	Montant avancé au 31 décembre 2022 ²
Ottawa, ON							
Fifth + Bank	163	93 000	Stabilisé	T3 2020	T2 2022	30 000 \$	30 000 \$
Beechwood	227	137 000	En construction	T4 2021	T1 2025	51 400	25 550
North Vancouver, C.-B.							
Lonsdale Square	113	83 000	En construction	T2 2021	T1 2024	14 000	13 784
Vancouver, C.-B.							
810 Kingsway	108	78 000	En construction	T1 2022	T3 2024	19 650	15 357
Victoria, C.-B.							
University Heights	594	401 000	Travaux préalables à l'aménagement	T4 2022 (estimation)	T2 2026	51 700	12 893

Fifth + Bank porte sur le réaménagement d'un immeuble commercial situé au 99, Fifth Avenue dans le quartier Glebe d'Ottawa, en un immeuble locatif multirésidentiel et commercial à usage mixte. La construction des 163 appartements locatifs a été achevée au troisième trimestre de 2021 et la stabilisation de l'immeuble a eu lieu à la fin du deuxième trimestre de 2022. MPI continue d'œuvrer à l'approbation du dossier sur l'état du site auprès du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs. Au quatrième trimestre de 2022, MPI a prorogé l'option d'achat de la FPI sur l'immeuble jusqu'au 30 juin 2023 et la FPI a prorogé l'échéance du prêt convertible aux fins de l'aménagement au 31 juillet 2023. La FPI n'a pas encore pris de décision concernant l'exercice de son option d'achat, et toute décision sera fondée sur les conditions du marché et d'autres facteurs pertinents à ce moment-là.

Le projet Beechwood comprend l'aménagement d'un immeuble 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. Les travaux d'excavation et l'étagage ont été achevés et les travaux de coffrage sont en cours. La stabilisation est prévue d'ici le premier trimestre de 2025.

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. Le toit a été achevé en octobre 2022 et les travaux d'étanchéité à l'eau, en décembre 2022. La location des locaux commerciaux est en cours, les travaux de construction devraient prendre fin au deuxième trimestre de 2023 et la stabilisation de l'immeuble devrait avoir lieu au premier trimestre de 2024.

L'immeuble 810 Kingsway, à Vancouver, comporte l'aménagement d'un bâtiment à usage mixte de six étages comprenant 108 appartements locatifs et des locaux commerciaux d'environ 11 500 pieds carrés au rez-de-chaussée. Les travaux d'excavation et l'étagage ont été achevés et les travaux en surface de la dalle sont en cours. La prélocation des locaux commerciaux est commencée et la stabilisation de l'immeuble devrait avoir lieu au troisième trimestre de 2024.

Le projet University Heights comprend l'aménagement de cinq immeubles comportant 594 appartements locatifs et de locaux commerciaux de 113 485 pieds carrés comptant un marché d'alimentation comme locataire pilier sur un terrain de 11,5 acres à Victoria où se trouve actuellement le centre commercial University Heights. Par ailleurs, le magasin Home Depot qui se trouve sur le site continuera à être exploité pendant toute la durée du projet. Le site est à proximité de deux institutions d'enseignement postsecondaire, soit l'Université de Victoria et le campus Lansdowne du Camosun College, qui regroupent plus de 46 000 étudiants et plus de 6 500 membres du corps enseignant. La première phase de restauration du parc de stationnement étagé est quasi achevée, et la construction se fera par étapes, la construction du premier bâtiment devant débiter au cours du deuxième trimestre de 2023. Le projet devrait être entièrement stabilisé au deuxième trimestre de 2026.

¹ Les coûts estimatifs des projets sont présentés selon une participation de 100 %, plutôt que selon la quote-part de la FPI.

² Le plafond du financement et les montants avancés tiennent compte de montants pour financer les frais d'intérêt.

Dans le cadre de ces financements, la FPI a l'option exclusive, une fois les projets stabilisés, d'acheter les immeubles de Fifth + Bank, Lonsdale Square et Beechwood, la participation indirecte de 85 % de MPI dans l'immeuble 810 Kingsway et la participation indirecte de 45 % de MPI dans University Heights, chacune à 95 % de leur juste valeur marchande à ce moment-là, déterminée par des évaluateurs tiers indépendants et qualifiés. Si toutes les options CDL sont exercées, ces projets permettront d'ajouter environ 1 205 appartements au portefeuille de la FPI. L'exercice de chacune des options CDL devra être approuvé par des membres indépendants du conseil des fiduciaires.

Programme de réinvestissement du capital

Le programme de réinvestissement du capital de la FPI est un élément important du plan stratégique, puisqu'il constitue une source interne de capitaux. La direction évalue continuellement son portefeuille en fonction du potentiel de croissance relatif du REN, de la marge du REN, des programmes de repositionnement, de l'exposition géographique et de l'âge moyen du portefeuille. Ce programme permettra à la FPI de réinvestir tout produit en capital dans des occasions à valeur ajoutée offrant des rendements accrus et s'alignant mieux sur sa stratégie, ce qui peut comprendre des investissements dans des acquisitions à forte croissance, le remboursement d'emprunt à coût élevé et le rachat de parts. Le programme de réinvestissement du capital est une solution de rechange attrayante à l'obtention de capitaux sur les marchés financiers, qui est à l'heure actuelle dilutive pour les porteurs de parts existants.

Le 7 mars 2023, la FPI a mené à terme la cession de Hi-Level Place à Edmonton pour un prix de vente de 9 920 \$, ce qui a donné lieu à un produit net de 2 832 \$.

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 la hausse des taux d'intérêt et l'inflation. Par conséquent, les mesures et la performance sur le plan de l'exploitation pour un trimestre peuvent ne pas être indicatives de celles des trimestres futurs. Les tableaux qui suivent présentent les principales mesures financières conformes et non conformes aux IFRS et les mesures opérationnelles utilisées par la FPI.

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Données sur l'exploitation						
Nombre d'immeubles	32	30	2	32	30	2
Nombre total d'appartements ¹	8 291	7 538	753	8 291	7 538	753
Loyer mensuel moyen ²	1 732 \$	1 641 \$	5,5 %	1 732 \$	1 641 \$	5,5 %
Taux d'occupation à la clôture de la période ²	97,6 %	95,5 %	210 pdb	97,6 %	95,5 %	210 pdb
Taux d'occupation, moyenne de la période ²	97,1 %	95,0 %	210 pdb	95,6 %	92,5 %	310 pdb
Loyer mensuel moyen ² – Portefeuille d'immeubles comparables						
	1 738 \$	1 662 \$	4,6 %	1 738 \$	1 662 \$	4,6 %
Taux d'occupation, moyenne de la période ² – Portefeuille d'immeubles comparables						
	97,3 %	95,1 %	220 pdb	95,7 %	92,5 %	320 pdb
Données financières						
Produits	37 916 \$	32 429 \$	16,9 %	143 790 \$	123 547 \$	16,4 %
REN ²	22 947 \$	19 940 \$	15,1 %	87 796 \$	76 247 \$	15,1 %
Marge du REN ²	60,5 %	61,5 %	(100) pdb	61,1 %	61,7 %	(60) pdb
(Perte nette) bénéfice net et résultat global	(32 432) \$	24 933 \$	(230,1) %	225 400 \$	94 161 \$	139,4 %
Produits – Portefeuille d'immeubles comparables						
	34 656 \$	32 196 \$	7,6 %	133 547 \$	123 314 \$	8,3 %
REN ² – Portefeuille d'immeubles comparables						
	21 218 \$	19 802 \$	7,2 %	81 793 \$	76 109 \$	7,5 %
Marge du REN ² – Portefeuille d'immeubles comparables						
	61,2 %	61,5 %	(30) pdb	61,2 %	61,7 %	(50) pdb
FPAE ^{2, 3}	12 864 \$	13 245 \$	(2,9) %	54 177 \$	48 530 \$	11,6 %
FPAE par part ^{2, 3}	0,1960 \$	0,2147 \$	(8,7) %	0,8353 \$	0,8128 \$	2,8 %
FPAEA ^{2, 3}	11 160 \$	11 656 \$	(4,3) %	47 443 \$	42 234 \$	12,3 %
FPAEA par part ^{2, 3}	0,1700 \$	0,1890 \$	(10,1) %	0,7315 \$	0,7073 \$	3,4 %
Ratio de distribution des FPAEA ²	71,3 %	63,1 %	(820) pdb	65,4 %	65,1 %	(30) pdb
Distribution par part	0,1212 \$	0,1171 \$	3,5 %	0,4775 \$	0,4584 \$	4,2 %
Rendement des distributions ² d'après le cours de clôture des parts						
	3,49 %	2,14 %	135 pdb	3,40 %	2,09 %	131 pdb

¹ Au 31 décembre 2022, comprenait 2 664 appartements détenus en copropriété avec des partenaires institutionnels (2 163 appartements au 31 décembre 2021).

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

³ Au quatrième trimestre de 2022, la FPI a reçu un recouvrement d'assurance non récurrent d'environ 304 \$. Compte non tenu de ce recouvrement, les diminutions des FPAE et des FPAE par part se sont établies respectivement à 5,2 % et à 10,9 %, tandis que les diminutions des FPAEA et des FPAEA par part se sont établies respectivement à 6,9 % et à 12,5 %, comparativement au quatrième trimestre de 2021. Pour l'exercice 2022, après ajustements au titre de recouvrements d'assurance non récurrents d'environ 898 \$ reçus en 2022, contrebalancés par un remboursement d'impôt foncier non récurrent d'environ 600 \$ reçu en 2021, les augmentations de FPAE et de FPAE par part se sont établies respectivement à 11,2 % et à 2,3 %, et les augmentations des FPAEA et des FPAEA par part se sont chiffrées respectivement à 11,8 % et à 2,9 %.

Aux	31 décembre 2022	31 décembre 2021	Écart
Endettement			
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute ¹	40,6 %	36,5 %	(410) pdb
Ratio de couverture du service de la dette ¹	1,66 x	1,76 x	(0,10) x
Ratio de la dette sur le BAIIA ajusté ^{1, 2}	12,43 x	11,75 x	(0,68) x
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts à taux fixe ¹	4,27	4,69	(0,42) an
Taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts à taux fixe ¹	3,06 %	2,82 %	(24) pdb
Taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts à taux variable ¹	6,87 %	2,19 %	(468) pdb
Charges d'intérêts et autres frais de financement et distributions sur les parts de SEC de catégorie C	32 648	24 874	31,30 %
Évaluation			
Valeur liquidative ¹	1 575 395 \$	1 508 416 \$	4,4 %
Valeur liquidative par part ¹	24,00 \$	24,00 \$	— %

Survol de la performance financière

Les tableaux qui suivent présentent les principales données financières pour le portefeuille d'immeubles comparables et le portefeuille complet de la FPI pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021 :

Portefeuille d'immeubles comparables

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2022	2021	Écart (%)	2022	2021	Écart (%)
Produits tirés des immeubles de placement	34 656 \$	32 196 \$	7,6 %	133 547 \$	123 314 \$	8,3 %
Coûts d'exploitation des immeubles	6 615	6 118	(8,1) %	26 080	23 909	(9,1) %
Impôts fonciers	3 514	3 486	(0,8) %	14 056	13 300	(5,7) %
Services publics	3 309	2 790	(18,6) %	11 618	9 996	(16,2) %
Charges d'exploitation	13 438	12 394	(8,4) %	51 754	47 205	(9,6) %
REN ¹	21 218 \$	19 802 \$	7,2 %	81 793 \$	76 109 \$	7,5 %
Marge du REN ¹	61,2 %	61,5 %	(30) pdb	61,2 %	61,7 %	(50) pdb

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

² Pour les exercices 2022 et 2021, la FPI a ajouté des produits financiers au BAIIA ajusté.

Portefeuille complet

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2022	2021	Écart (%)	2022	2021	Écart (%)
Produits tirés des immeubles de placement	37 916 \$	32 429 \$	16,9 %	143 790 \$	123 547 \$	16,4 %
Coûts d'exploitation des immeubles	7 414	6 161	(20,3) %	28 387	23 952	(18,5) %
Impôts fonciers	3 872	3 508	(10,4) %	15 116	13 322	(13,5) %
Services publics	3 683	2 820	(30,6) %	12 491	10 026	(24,6) %
Charges d'exploitation	14 969	12 489	(19,9) %	55 994	47 300	(18,4) %
REN ¹	22 947	19 940	15,1 %	87 796	76 247	15,1 %
Marge du REN ¹	60,5 %	61,5 %	(100) pdb	61,1 %	61,7 %	(60) pdb
Charges générales et administratives	2 554	1 849	(38,1) %	9 303	7 602	(22,4) %
Charges financières liées aux activités d'exploitation	13 184	8 798	(49,9) %	44 590	35 310	(26,3) %
Produits financiers	(1 492)	(879)	69,7 %	(4 818)	(3 129)	54,0 %
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :						
des immeubles de placement	12 209	(3 133)		18 828	(89 188)	
des parts de SEC de catégorie B	29 617	(10 701)		(197 531)	34 609	
du swap de taux d'intérêt	(6)	(421)	(98,6) %	(2 391)	(1 625)	47,1 %
de la rémunération fondée sur des parts	354	(98)		(2 246)	137	
Honoraires et autres produits	(1 041)	(408)	155,1 %	(3 339)	(1 630)	104,8 %
(Perte nette) bénéfice net et résultat global	(32 432) \$	24 933 \$		225 400 \$	94 161 \$	139,4 %

Résultat d'exploitation net

Le REN du portefeuille d'immeubles comparables a augmenté de 7,2 % pour le quatrième trimestre de 2022 sous l'effet de la croissance de 7,6 % des produits locatifs. La croissance des produits locatifs a été stimulée par une hausse de 9,2 % des produits tirés des appartements non meublés par rapport au quatrième trimestre de 2021, attribuable à un taux d'occupation et à un loyer mensuel moyen favorables. Cette croissance a été contrebalancée en partie par une hausse de 8,4 % des charges d'exploitation liées aux immeubles, en particulier en raison de la hausse des prix du gaz, des salaires et des coûts de réparation et d'entretien.

Pour l'exercice 2022, le REN du portefeuille d'immeubles comparables a augmenté de 7,5 %, en raison d'un accroissement de 8,3 % des produits locatifs. Cette augmentation tient essentiellement de la hausse de 8,5 % des produits tirés des appartements non meublés du fait d'un taux d'occupation et d'un loyer mensuel moyen solides. À cela s'ajoutent les produits des appartements meublés, qui ont augmenté de 11,9 % en raison de taux très élevés et d'une progression du taux d'occupation, malgré la diminution du nombre total d'appartements. La croissance des produits a été contrebalancée en partie par une hausse de 9,6 % des charges d'exploitation liées aux immeubles, attribuable en grande partie à l'augmentation des prix du gaz et des coûts d'exploitation des immeubles, notamment des salaires, des coûts de réparation et d'entretien, des charges au titre des créances irrécouvrables et des primes d'assurance. Un remboursement non récurrent d'impôts fonciers d'environ 600 \$ reçu au deuxième trimestre de 2021 au titre de certains immeubles d'Ottawa a donné lieu à une diminution des impôts fonciers pour l'exercice 2021. Compte non tenu de ce remboursement d'impôts fonciers non récurrent, le REN du portefeuille d'immeubles comparables se serait accru de 80 pdb à 8,3 % pour l'exercice 2022 comparativement à celui de l'exercice 2021, et la marge du REN serait demeurée la même d'un exercice à l'autre.

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

Pour le quatrième trimestre de 2022 et l'exercice 2022, la variation du REN du portefeuille d'immeubles comparables et du portefeuille complet s'explique par les immeubles acquis, à savoir Le Hill-Park au quatrième trimestre de 2021 de même que Niagara West et The International au deuxième trimestre de 2022. Les éléments pris en compte dans l'établissement du REN seront donc principalement analysés dans le contexte des résultats du portefeuille d'immeubles comparables.

Produits tirés des immeubles de placement

Portefeuille d'immeubles comparables

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2022	2021	Écart (%)	2022	2021	Écart (%)
Produits locatifs						
Appartements non meublés	29 720	27 204	9,2 %	114 190	105 199	8,5 %
Appartements meublés	2 075	2 108	(1,6) %	8 595	7 678	11,9 %
Baux commerciaux	521	644	(19,1) %	1 693	2 268	(25,4) %
Produits tirés des terrains de stationnement	1 178	1 160	1,6 %	4 857	4 423	9,8 %
Autres produits tirés des immeubles	1 162	1 080	7,6 %	4 212	3 746	12,4 %
	34 656 \$	32 196 \$	7,6 %	133 547 \$	123 314 \$	8,3 %

Portefeuille complet

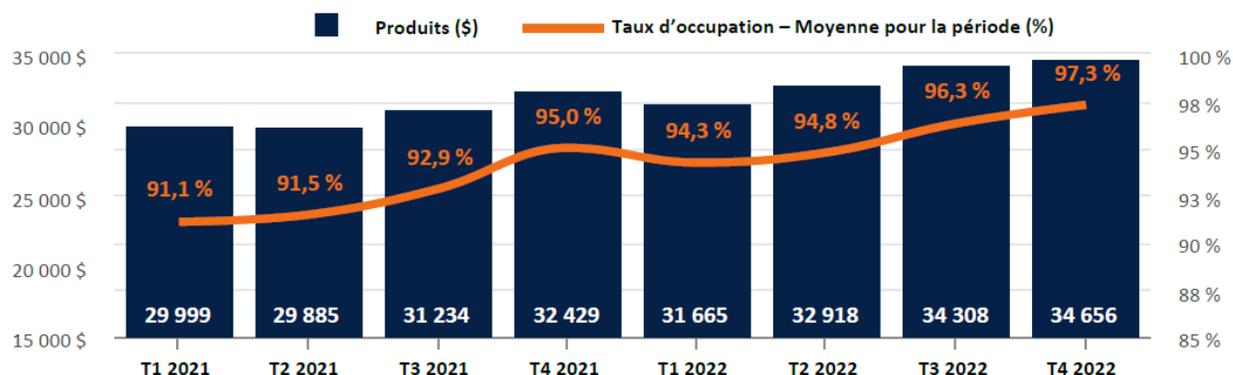
	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2022	2021	Écart (%)	2022	2021	Écart (%)
Produits locatifs						
Appartements non meublés	32 467 \$	27 420 \$	18,4 %	123 043 \$	105 415 \$	16,7 %
Appartements meublés	2 075	2 108	(1,6) %	8 595	7 678	11,9 %
Baux commerciaux	705	644	9,5 %	2 182	2 268	(3,8) %
Produits tirés des terrains de stationnement	1 367	1 168	17,0 %	5 374	4 431	21,3 %
Autres produits tirés des immeubles	1 302	1 089	19,6 %	4 596	3 755	22,4 %
	37 916 \$	32 429 \$	16,9 %	143 790 \$	123 547 \$	16,4 %

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

Produits locatifs tirés des appartements non meublés

Pour le quatrième trimestre de 2022, les produits locatifs tirés des appartements non meublés du portefeuille d'immeubles comparables ont augmenté de 9,2 % par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2021, en raison essentiellement de l'amélioration du taux d'occupation et de la hausse du loyer mensuel moyen, ainsi que de la réduction de l'amortissement des promotions. Le taux d'occupation moyen du portefeuille d'immeubles comparables pour le quatrième trimestre de 2022 s'est établi à 97,3 %, contre 95,1 % pour le quatrième trimestre de 2021. Au 31 décembre 2022, le loyer mensuel moyen a augmenté pour s'établir à 1 738 \$, ce qui représente une augmentation de 4,6 % par mois par rapport au quatrième trimestre de 2021. Le recours aux promotions sur les contrats de location a continué de diminuer à mesure que le marché locatif s'est renforcé.

Pour l'exercice 2022, les produits locatifs tirés des appartements non meublés du portefeuille d'immeubles comparables ont augmenté de 8,5 % par rapport à ceux de l'exercice 2021, en raison essentiellement de l'amélioration du taux d'occupation et de la hausse du loyer mensuel moyen. Le taux d'occupation moyen du portefeuille d'immeubles comparables pour l'exercice 2022 a augmenté de 320 pdb par rapport à celui de l'exercice 2021, s'établissant à 95,7 %. Le loyer mensuel moyen pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 a augmenté de 5,5 % pour s'établir à 1 732 \$.

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

Portefeuille d'immeubles comparables	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2022	2021	Variation	2022	2021	Variation
Taux d'occupation – moyenne pour la période¹						
Toronto	98,2 %	94,2 %	400 pdb	96,8 %	91,2 %	560 pdb
Ottawa	98,2 %	96,5 %	170 pdb	96,4 %	93,5 %	290 pdb
Alberta	97,0 %	94,6 %	240 pdb	95,3 %	92,3 %	300 pdb
Montréal	93,8 %	92,3 %	150 pdb	92,5 %	91,1 %	140 pdb
	97,3 %	95,1 %	220 pdb	95,7 %	92,5 %	320 pdb

En 2021, la direction offrait des promotions aux résidents afin d'accroître le taux d'occupation. Ces promotions offertes aux résidents ont atteint leur sommet au deuxième trimestre de 2021 et ont depuis fortement diminué, puisque le taux d'occupation de la FPI s'est amélioré et que le besoin de recourir à de telles mesures incitatives a diminué. De plus, la plupart des promotions offertes pendant la période de pointe ont été entièrement amorties.

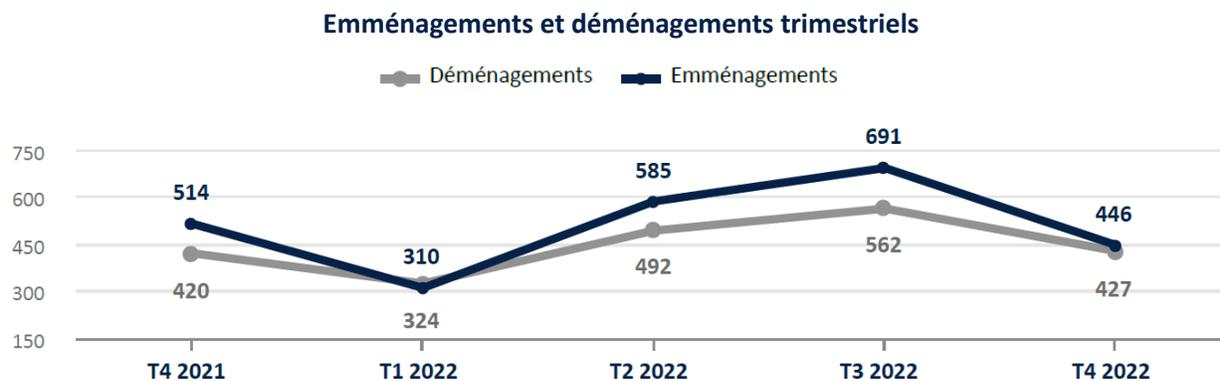
Pour le quatrième trimestre de 2022, les produits tirés des appartements non meublés du portefeuille complet ont progressé de 18,4 % par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2021, cette progression étant attribuable aux acquisitions dans une proportion de 9,2 %. Le loyer mensuel moyen du portefeuille complet s'élevait à 1 732 \$ au 31 décembre 2022, soit une hausse de 5,5 % par rapport au 31 décembre 2021. Le taux d'occupation moyen du portefeuille complet au quatrième trimestre de 2022 s'est établi à 97,1 %, soit une hausse de 210 pdb par rapport au quatrième trimestre de 2021.

Pour l'exercice 2022, les produits tirés des appartements non meublés du portefeuille complet ont progressé de 16,7 % par rapport à ceux de l'exercice 2021, cette progression étant attribuable aux acquisitions dans une proportion de 7,8 %. Le solde des gains au titre des produits est attribuable à une augmentation de 5,5 % du loyer mensuel moyen par rapport à l'exercice 2021 et à une croissance du taux d'occupation moyen de 310 pdb, pour s'établir à 95,6 % pour l'exercice 2022.

Portefeuille complet	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2022	2021	Variation	2022	2021	Variation
Taux d'occupation – moyenne pour la période¹						
Toronto	98,1 %	94,2 %	390 pdb	96,7 %	91,2 %	550 pdb
Ottawa	98,2 %	96,5 %	170 pdb	96,4 %	93,5 %	290 pdb
Alberta	96,9 %	94,6 %	230 pdb	95,5 %	92,3 %	320 pdb
Montréal	93,8 %	92,4 %	140 pdb	92,6 %	91,1 %	150 pdb
	97,1 %	95,0 %	210 pdb	95,6 %	92,5 %	310 pdb

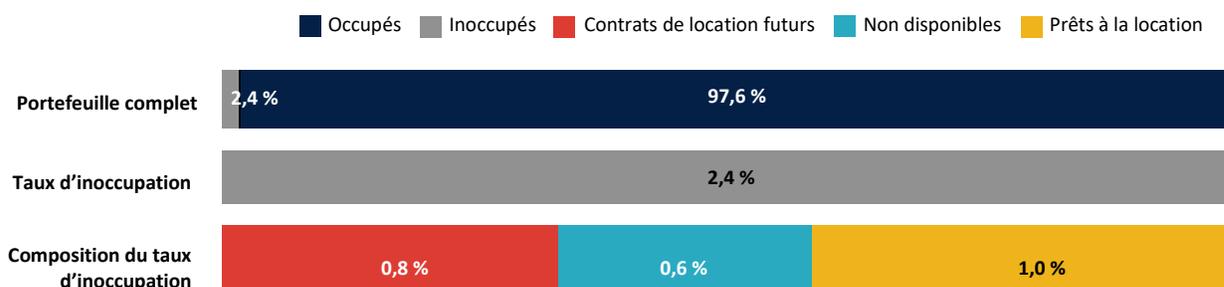
¹ Se reporter à la rubrique VI – « Informations complémentaires - Mesures non conformes aux IFRS et autres mesures financières ».

Au quatrième trimestre de 2022, il y a eu 427 déménagements et 446 emménagements, contre 420 déménagements et 514 emménagements au quatrième trimestre de 2021. Le graphique ci-dessous présente les emménagements et les déménagements trimestriels des cinq derniers trimestres (sur une base de 100 %) et témoigne du retour à des schémas de location saisonniers classiques, à savoir une hausse des activités de location aux deuxième et troisième trimestres et une réduction des activités à la fin de l'automne et pendant les mois d'hiver.



Au 31 décembre 2022, le portefeuille complet de la FPI affichait un taux d'inoccupation de 201 appartements non meublés (2,4 % du total des appartements non meublés), dont 70 appartements non meublés (0,8 % du total des appartements non meublés) loués pour une occupation future, et 46 appartements non meublés (0,6 % du total des appartements non meublés) étaient non disponibles en raison des travaux de réparation et d'entretien en cours à la suite de déménagements ou en cours de rénovation dans le cadre des programmes de repositionnement, et 85 appartements non meublés (1 % du total des appartements non meublés) étaient prêts à la location.

Composition du taux d'inoccupation des appartements non meublés au 31 décembre 2022



Produits locatifs tirés des appartements meublés

Pour le quatrième trimestre de 2022, les produits locatifs tirés des appartements meublés pour le portefeuille d'immeubles comparables et le portefeuille complet ont été inférieurs de 1,6 % à ceux du quatrième trimestre 2021. La hausse de 4 848 \$ du loyer mensuel moyen des appartements meublés au quatrième trimestre de 2022 représente une hausse importante par rapport à 4 078 \$ pour le quatrième trimestre de 2021. Celle-ci a toutefois été contrebalancée par une baisse du taux d'occupation, qui est passé de 80,50 % à 77,35 % et par une diminution de 21 appartements du nombre moyen d'appartements par rapport au quatrième trimestre de 2021.

Pour l'exercice 2022, les produits locatifs tirés des appartements meublés pour le portefeuille d'immeubles comparables et le portefeuille complet ont été supérieurs de 11,9 % à ceux de l'exercice 2021. Le loyer mensuel moyen des appartements meublés a fortement progressé, passant de 3 941 \$ pour l'exercice 2021 à 4 695 \$. Le taux d'occupation moyen a également augmenté pour s'établir à 79,35 % par rapport à 76,20 % pour l'exercice 2021. Le résultat positif des produits a été obtenu malgré une réduction du nombre moyen d'appartements de 28 au cours de l'exercice 2022 par rapport à l'exercice 2021. Ces mesures se sont améliorées au courant de l'exercice 2022 à la suite d'une forte reprise de la demande liée aux voyages d'affaires, aux réinstallations d'employés, à l'assouplissement des restrictions visant les déplacements non essentiels et à l'inflation.

Produits locatifs tirés des baux commerciaux

Pour le quatrième trimestre de 2022 et l'exercice 2022, les produits locatifs tirés des baux commerciaux du portefeuille d'immeubles comparables ont diminué de 19,1 % et de 25,4 %, respectivement, par rapport aux périodes correspondantes de 2021. Cette diminution s'explique essentiellement par les promotions offertes à Ottawa.

Par rapport aux mêmes périodes en 2021, les produits tirés des baux commerciaux pour le portefeuille complet ont augmenté de 9,5 % au quatrième trimestre de 2022 en raison de l'acquisition de Niagara West, mais ont reculé de 3,8 % pour l'exercice 2022, les gains liés à Niagara West ayant été plus que contrebalancés par les promotions offertes à Ottawa. Les locaux commerciaux de Niagara West ont comptabilisé des hausses de 35,3 % et de 28,9 % respectivement au quatrième trimestre de 2022 et pour l'exercice 2022 par rapport au portefeuille d'immeubles comparables.

Produits tirés des terrains de stationnement

Pour le quatrième trimestre de 2022 et l'exercice 2022, les produits tirés des terrains de stationnement du portefeuille d'immeubles comparables ont augmenté respectivement de 1,6 % et de 9,8 % par rapport aux périodes correspondantes de 2021, en raison essentiellement de l'augmentation des taux d'occupation et des frais facturés aux locataires.

Pour le quatrième trimestre de 2022 et l'exercice 2022, les produits tirés des terrains de stationnement du portefeuille complet ont progressé de 17,0 % et de 21,3 % par rapport aux périodes correspondantes de 2021. Les acquisitions expliquent 16,0 % et 10,6 % de ces progressions respectivement.

Autres produits tirés des immeubles

Pour le quatrième trimestre de 2022 et l'exercice 2022, les autres produits tirés des immeubles du portefeuille d'immeubles comparables ont augmenté de 7,6 % et de 12,4 % par rapport aux périodes correspondantes de 2021, du fait surtout de la hausse des produits tirés des services de buanderie, ainsi que des produits tirés des espaces de rangement et des appartements d'invités.

Pour le quatrième trimestre de 2022 et l'exercice 2022, les autres produits tirés des immeubles du portefeuille complet se sont accrus de 19,6 % et de 22,4 % comparativement aux périodes correspondantes de 2021. Les acquisitions expliquent 12,0 % et 9,1 % de ces progressions respectivement.

Coûts d'exploitation des immeubles

Portefeuille d'immeubles comparables

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2022	2021	Écart (%)	2022	2021	Écart (%)
Coûts d'exploitation des immeubles	6 615 \$	6 118 \$	(8,1) %	26 080 \$	23 909 \$	(9,1) %

Portefeuille complet

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2022	2021	Écart (%)	2022	2021	Écart (%)
Coûts d'exploitation des immeubles	7 414 \$	6 161 \$	(20,3) %	28 387 \$	23 952 \$	(18,5) %

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 et l'enlèvement des déchets.

Pour le quatrième trimestre de 2022, les coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille d'immeubles comparables ont augmenté de 8,1 % par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2021. Cette augmentation s'explique surtout par la hausse des salaires et du coût des réparations et de l'entretien. La hausse des salaires découle essentiellement du fait que les postes vacants ont été pourvus ainsi que des augmentations salariales annuelles.

Pour l'exercice 2022, les coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille d'immeubles comparables ont été 9,1 % plus élevés que ceux de l'exercice 2021, en raison surtout de la hausse des salaires, du coût des réparations et de l'entretien, des créances irrécouvrables, des primes d'assurance, des honoraires et des frais administratifs liés aux immeubles.

Pour le quatrième trimestre de 2022 et l'exercice 2022, les coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille complet ont respectivement progressé de 20,3 % et de 18,5 % par rapport à ceux des périodes correspondantes de 2021, cette progression étant attribuable aux acquisitions dans une proportion de 12,1 % et de 8,8 %, respectivement.

Pour le quatrième trimestre de 2022, les coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille d'immeubles comparables en pourcentage des produits se sont élevés à 19,1 %, contre 19,0 % pour le quatrième trimestre de 2021. Pour le quatrième trimestre de 2022, les coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille complet en pourcentage des produits se sont élevés à 19,6 %, contre 19,0 % pour le quatrième trimestre de 2021. Pour l'exercice 2022, les coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille d'immeubles comparables en pourcentage des produits se sont élevés à 19,5 % contre 19,4 % pour l'exercice 2021. Pour l'exercice 2022, les coûts d'exploitation des immeubles du portefeuille complet en pourcentage des produits se sont élevés à 19,7 % contre 19,4 % pour l'exercice 2021.

Impôts fonciers

Portefeuille d'immeubles comparables

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2022	2021	Écart (%)	2022	2021	Écart (%)
Impôts fonciers	3 514 \$	3 486 \$	(0,8) %	14 056 \$	13 300 \$	(5,7) %

Portefeuille complet

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2022	2021	Écart (%)	2022	2021	Écart (%)
Impôts fonciers	3 872 \$	3 508 \$	(10,4) %	15 116 \$	13 322 \$	(13,5) %

Pour le quatrième trimestre de 2022, les impôts fonciers du portefeuille d'immeubles comparables ont augmenté légèrement par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2021, en raison surtout de la variation des évaluations foncières et des taux d'impôt dans l'ensemble du portefeuille.

Pour l'exercice 2022, les impôts fonciers du portefeuille d'immeubles comparables ont augmenté de 5,7 % par rapport à ceux de l'exercice 2021, en raison principalement de la variation des évaluations foncières et des taux d'impôt dans l'ensemble du portefeuille et des remboursements reçus au deuxième trimestre de 2021 dans la foulée des appels fructueux, à hauteur d'environ 600 \$, en matière d'impôts fonciers au titre de certains immeubles situés à Ottawa.

Pour le quatrième trimestre de 2022 et l'exercice 2022, les impôts fonciers du portefeuille complet ont respectivement augmenté de 10,4 % et de 13,5 % par rapport à ceux des périodes correspondantes de 2021, cette hausse étant attribuable aux acquisitions dans une proportion de 10,2 % et de 7,5 %, respectivement.

Les impôts fonciers du portefeuille d'immeubles comparables en pourcentage des produits se sont élevés à 10,1 % au quatrième trimestre de 2022, par rapport à 10,8 % au quatrième trimestre de 2021. Les impôts fonciers du portefeuille complet en pourcentage des produits se sont élevés à 10,2 % pour le quatrième trimestre de 2022, contre 10,8 % pour le quatrième trimestre de 2021. Les impôts fonciers du portefeuille d'immeubles comparables en pourcentage des produits se sont élevés à 10,5 % pour l'exercice 2022, par rapport à 10,8 % pour l'exercice 2021. Les impôts fonciers du portefeuille complet en pourcentage des produits se sont élevés à 10,5 % pour l'exercice 2022, contre 10,8 % pour l'exercice 2021.

Services publics

Portefeuille d'immeubles comparables

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2022	2021	Écart (%)	2022	2021	Écart (%)
Électricité	935 \$	936 \$	0,1 %	3 996 \$	3 938 \$	(1,5) %
Gaz naturel	1 598	1 129	(41,5) %	4 610	3 081	(49,6) %
Eau	776	725	(7,0) %	3 012	2 977	(1,2) %
	3 309 \$	2 790 \$	(18,6) %	11 618 \$	9 996 \$	(16,2) %

Portefeuille complet

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2022	2021	Écart (%)	2022	2021	Écart (%)
Électricité	1 120 \$	941 \$	(19,0) %	4 403 \$	3 943 \$	(11,7) %
Gaz naturel	1 767	1 154	(53,1) %	5 005	3 106	(61,1) %
Eau	796	725	(9,8) %	3 083	2 977	(3,6) %
	3 683 \$	2 820 \$	(30,6) %	12 491 \$	10 026 \$	(24,6) %

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 2022, les charges liées aux services publics du portefeuille d'immeubles comparables ont augmenté de 18,6 % par rapport à celles du quatrième trimestre de 2021, en raison principalement de la hausse des charges liées au gaz naturel. L'augmentation des charges liées au gaz naturel de 41,5 % découle des tarifs et de la taxe fédérale sur le carbone dans toutes les grappes géographiques. Les degrés-jours de chauffage ont augmenté de 12,7 %, ce qui a entraîné une légère augmentation de la consommation au quatrième trimestre de 2022 par rapport au quatrième trimestre de 2021.

Pour l'exercice 2022, les charges liées aux services publics du portefeuille d'immeubles comparables ont augmenté de 16,2 % par rapport à celles de l'exercice 2021, en raison principalement de la hausse des charges liées au gaz naturel. La hausse de 49,6 % des charges liées au gaz naturel du portefeuille d'immeubles comparables est attribuable à la fois à des tarifs et à la taxe fédérale sur le carbone plus élevés. L'hiver et le printemps, qui ont été plus rigoureux, ont entraîné une hausse de la consommation énergétique, les degrés-jours de chauffage ayant augmenté de 11,2 % au cours des deux premiers trimestres de 2022 par rapport aux périodes correspondantes de 2021, en plus d'un quatrième trimestre de 2022 plus froid qu'au quatrième trimestre de 2021.

Pour le quatrième trimestre de 2022 et l'exercice 2022, les charges liées aux services publics du portefeuille complet ont respectivement progressé de 30,6 % et de 24,6 % par rapport à celles des périodes correspondantes de 2021, cette progression étant attribuable aux acquisitions dans une proportion de 11,3 % et de 7,5 %, respectivement.

Les tarifs d'approvisionnement en gaz naturel devraient continuer de diminuer en 2023 par rapport au sommet atteint au troisième trimestre de 2022. L'utilisation du gaz naturel est hautement saisonnière et dépend des conditions météorologiques, avec des pointes au quatrième trimestre et au premier trimestre d'un exercice donné.

Les charges liées aux services publics du portefeuille d'immeubles comparables représentent 9,5 % des produits, comparativement à 8,7 % pour le quatrième trimestre de 2021. Les charges liées aux services publics du portefeuille complet pour le quatrième trimestre de 2022 représentent 9,7 % des produits, contre 8,7 % pour le quatrième trimestre de 2021. Les charges liées aux services publics du portefeuille d'immeubles comparables en pourcentage des produits se sont établies à 8,7 % pour l'exercice 2022, comparativement à 8,1 % pour l'exercice 2021. Les charges liées aux services publics du portefeuille complet pour l'exercice 2022 représentent 8,7 % des produits, comparativement à 8,1 % pour l'exercice 2021.

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



Charges générales et administratives

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

Les charges générales et administratives ont respectivement augmenté de 38,1 % et de 22,4 % au quatrième trimestre de 2022 et pour l'exercice 2022, en raison surtout de la rémunération des membres de la haute direction et de la rémunération fondée sur des parts découlant de l'embauche du nouveau chef de l'exploitation ainsi que de la hausse des honoraires et des frais de déplacement.

Charges financières liées aux activités d'exploitation

	Trimestres clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre		
	2022	2021	Écart (%)	2022	2021	Écart (%)
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	6 419 \$	4 161 \$	(54,3) %	21 802 \$	16 605 \$	(31,3) %
Charges d'intérêts et commissions d'attente sur la facilité de crédit	2 344	410	(471,7) %	5 128	1 750	(193,0) %
Amortissement des frais de financement	328	145	(126,2) %	938	640	(46,6) %
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(179)	(192)	(6,8) %	(743)	(769)	(3,4) %
Intérêts inscrits à l'actif	(484)	(68)	611,8 %	(1 051)	(95)	1 006,3 %
Charges d'intérêts et autres charges de financement	8 428	4 456	(89,1) %	26 074	18 131	(43,8) %
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	3 122	2 665	(17,1) %	11 942	10 436	(14,4) %
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C	1 634	1 677	2,6 %	6 574	6 743	2,5 %
	13 184 \$	8 798 \$	(49,9) %	44 590 \$	35 310 \$	(26,3) %

Les charges financières comprennent les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires à taux fixe et variable et sur les emprunts à la construction, 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 et les parts de société en commandite de catégorie C (les « parts de SEC de catégorie C ») de la société en commandite compensés par la charge d'intérêts inscrite à l'actif.

Les charges financières pour le quatrième trimestre de 2022 ont augmenté de 4 386 \$ par rapport au quatrième trimestre de 2021, en raison surtout des charges d'intérêts supplémentaires sur les emprunts à taux variable repris dans le cadre des acquisitions des immeubles Niagara West et The International, de la charge d'intérêts plus élevée sur la facilité de crédit et d'une augmentation des distributions sur les parts de SEC de catégorie B. La hausse des charges d'intérêts sur la facilité de crédit est attribuable à la plus grande utilisation de celle-ci et des taux d'intérêt plus élevés. Au quatrième trimestre de 2022, l'encours

¹ Les charges liées aux services publics du portefeuille d'immeubles comparables en pourcentage des produits reflètent les charges liées aux services publics du portefeuille complet en pourcentage des produits.

moyen s'établissait à 144 856 \$ et était assorti d'un taux moyen sur les emprunts de 6,03 %, par rapport à 28 121 \$ assorti d'un taux moyen sur les emprunts de 2,19 % au quatrième trimestre de 2021. La hausse des charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires se rapporte principalement aux emprunts hypothécaires relatifs à Niagara West et à The International qui ont contribué à hauteur de 1 842 \$ de la hausse par rapport au quatrième trimestre de 2021; au 31 décembre 2022, le taux d'intérêt moyen pondéré connexe à ces emprunts hypothécaires s'établissait à 7,45 %. La direction cherche activement à obtenir des emprunts hypothécaires à taux fixe assurés par la SCHL pour ces immeubles. Les distributions de parts de SEC de catégorie B pour le quatrième trimestre de 2022 ont augmenté de 457 \$ par rapport au quatrième trimestre de 2021, en raison surtout des parts de SEC de catégorie B supplémentaires émises dans le cadre de l'acquisition de Niagara West et de l'augmentation mensuelle des distributions qui a pris effet en novembre 2022, laquelle a fait passer les distributions mensuelles de 0,03958 \$ à 0,04083 \$ par part de SEC de catégorie B.

Pour l'exercice 2022, les charges financières ont augmenté de 9 280 \$ par rapport à celles de l'exercice 2021, en raison principalement des charges d'intérêts supplémentaires sur la facilité de crédit imputables à la hausse des taux d'intérêt et à la consommation accrue, d'un accroissement de 5 014 \$ des charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires garantis par les trois immeubles acquis depuis le quatrième trimestre de 2021 et d'une hausse de 1 506 \$ des distributions sur les parts de SEC de catégorie B.

Produits financiers

Les produits financiers se composent des produits d'intérêt sur les prêts convertibles aux fins d'aménagement et d'un prêt destiné à l'achat de parts accordé à un membre de la direction, ainsi que des intérêts sur les dépôts bancaires.

Pour le quatrième trimestre de 2022 et l'exercice 2022, les produits financiers ont augmenté respectivement de 69,7 % et de 54,0 % par rapport à ceux des périodes correspondantes de 2021, en raison surtout de la hausse des produits d'intérêts sur les prêts convertibles aux fins d'aménagement. Au 31 décembre 2022, la FPI avait avancé 12 893 \$ sur un nouvel engagement de prêt convertible aux fins de l'aménagement et un montant supplémentaire de 21 379 \$ à l'égard de quatre engagements existants, ce qui a entraîné une hausse des produits d'intérêts au cours du quatrième trimestre de 2022 et de l'exercice 2022.

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

La juste valeur des immeubles de placement à vocation résidentielle est principalement déterminée selon la méthode de la capitalisation directe, par application d'un taux de capitalisation approprié au REN prévisionnel stabilisé estimé sur 12 mois pour chaque immeuble, diminué d'une estimation des dépenses d'investissement futures pour les cinq prochains exercices. Le résultat d'exploitation net prévisionnel stabilisé estimé sur douze mois est fondé sur les résultats prévisionnels de chacun des immeubles, après déduction du total des dépenses d'investissement futures estimées. Les taux de capitalisation reflètent les caractéristiques de chacun des immeubles, leur emplacement et le marché sur lequel ils sont présents. La juste valeur est déterminée au moyen de modèles d'évaluation interne intégrant des données de marché et d'évaluations réalisées par des évaluateurs externes.

Le profit lié (la perte liée) à la juste valeur des immeubles de placement s'explique par les variations qui suivent :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021	2022	2021
REN prévisionnel	68 134 \$	6 605 \$	151 368 \$	11 682 \$
Taux de capitalisation	(69 987)	10 262	(117 503)	122 753
Provision pour dépenses d'investissement	(10 356)	(13 734)	(52 693)	(47 928)
Provision liée à la COVID-19	—	—	—	2 681
	(12 209) \$	3 133 \$	(18 828) \$	89 188 \$

Les augmentations allant de 12,5 pdb à 25,0 pdb du taux de capitalisation de certains actifs situés dans toutes les régions ont été contrebalancées par la croissance du REN prévisionnel au quatrième trimestre de 2022, en raison des solides résultats de location réalisés et prévus qui ont continué de surpasser l'inflation des charges. Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé pour l'évaluation des immeubles résidentiels était de 3,80 % au quatrième trimestre de 2022, contre 3,68 % au troisième trimestre de 2022 et de 3,60 % au quatrième trimestre de 2021. L'ajustement découle des données du marché qui indiquent une légère croissance du taux de capitalisation des immeubles multirésidentiels en raison de la hausse des taux d'intérêt. Par ailleurs, la provision pour dépenses d'investissement a augmenté en raison de changements touchant le calendrier de concrétisation des projets d'investissement prévus et des initiatives en matière de durabilité. Collectivement, les ajustements des taux de capitalisation, du REN prévisionnel et de la provision pour dépenses d'investissement ont donné lieu à une perte liée à la juste valeur de 12 209 \$.

Pour l'exercice 2022, la perte liée à la juste valeur est attribuable aux augmentations allant de 12,5 pdb à 25,0 pdb du taux de capitalisation de certains actifs situés dans toutes les régions, en raison de leurs caractéristiques fondamentales individuelles en matière de location et de l'évolution du marché des instruments d'emprunt, ainsi que de la progression des projets d'investissement prévus, facteurs contrebalancés en partie par l'augmentation du REN prévisionnel attribuable au renforcement des activités de location dans toutes les régions.

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

Aux	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Bas	Haut	Bas	Haut
Ottawa (Ontario)	3,88 %	4,25 %	3,63 %	4,00 %
Toronto (Ontario)	3,25 %	3,50 %	3,13 %	3,25 %
Edmonton (Alberta)	4,38 %	4,38 %	4,25 %	4,25 %
Calgary (Alberta)	4,28 %	4,63 %	4,15 %	4,50 %
Montréal (Québec)	3,75 %	4,00 %	3,50 %	3,75 %
Taux de capitalisation moyen pondéré		3,80 %		3,60 %

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

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

Le tableau qui suit présente la variation du prix des parts pour les périodes indiquées :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021	2022	2021
Prix d'ouverture des parts	12,90 \$	22,36 \$	21,89 \$	20,37 \$
Prix de clôture des parts	14,05	21,89	14,05	21,89

L'augmentation du prix des parts au quatrième trimestre de 2022 a donné lieu à une perte liée à la juste valeur des parts de SEC de catégorie B de 29 617 \$, comparativement à une diminution du prix des parts au quatrième trimestre de 2021, ce qui avait donné lieu à un profit lié à la juste valeur de 10 701 \$. Pour l'exercice 2022, la baisse du prix des parts a donné lieu à un profit lié à la juste valeur de 197 531 \$, alors que pour l'exercice 2021, la hausse du prix des parts avait donné lieu à une perte liée à la juste valeur de 34 609 \$.

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 2022 et l'exercice 2022, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur de 6 \$ et de 2 391 \$ respectivement, comparativement à un profit lié à la juste valeur de 421 \$ et de 1 625 \$ pour les périodes correspondantes de 2021. Le profit lié à la juste valeur découle essentiellement d'une hausse 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 2022, la FPI a enregistré une perte liée à la juste valeur de 354 \$ du fait de la hausse du prix des parts, par rapport à un profit lié à la juste valeur de 98 \$ en raison de la baisse du prix des parts au quatrième trimestre de 2021. Pour l'exercice 2022, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur de 2 246 \$ en raison d'une baisse du prix des parts, alors que pour l'exercice 2021, la hausse du prix des parts a donné lieu à une perte liée à la juste valeur de 137 \$.

Honoraires et autres produits

Les honoraires et autres produits représentent les produits tirés des services de gestion d'actifs, de projets et d'immeubles fournis par la FPI relativement à quatre immeubles détenus en copropriété avec des partenaires institutionnels. Pour le quatrième trimestre de 2022 et pour l'exercice 2022, la FPI a comptabilisé des honoraires et autres produits respectifs de 1 041 \$ et de 3 339 \$, la hausse par rapport à ceux des périodes correspondantes de 2021 s'expliquant essentiellement par l'ajout de Niagara West au portefeuille le 22 avril 2022 et par un montant d'environ 898 \$ au titre de recouvrements d'assurance non récurrents reçus en 2022.

Au quatrième trimestre de 2022, la FPI a comptabilisé un recouvrement d'assurance de 304 \$ relatif à un immeuble à Ottawa endommagé par une tempête. Après la normalisation de ce recouvrement d'assurance non récurrent, les FPAE par part et les FPAEA par part ont diminué de 10,9 % et de 12,5 %, respectivement, par rapport au quatrième trimestre de 2021. Pour l'exercice 2022, la FPI a comptabilisé un montant de 898 \$ au titre de recouvrements d'assurance non récurrents. Après la normalisation de ces recouvrements non récurrents, les FPAE par part et les FPAEA par part ont respectivement progressé de 1,1 % et de 1,5 % par rapport à la période correspondante de 2021.

Sommaire des résultats trimestriels

	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021	T2 2021	T1 2021
Total des actifs	2 734 812 \$	2 714 856 \$	2 706 092 \$	2 474 897 \$	2 440 714 \$	2 326 515 \$	2 286 697 \$	2 211 191 \$
Immeubles de placement	2 611 094 \$	2 600 273 \$	2 599 891 \$	2 384 753 \$	2 360 565 \$	2 252 643 \$	2 206 078 \$	2 145 174 \$
Total des passifs	1 521 275 \$	1 464 049 \$	1 487 430 \$	1 435 014 \$	1 430 713 \$	1 419 443 \$	1 456 426 \$	1 385 520 \$
Total des passifs non courants	1 189 744 \$	1 145 584 \$	1 244 872 \$	1 273 661 \$	1 248 071 \$	1 331 990 \$	1 394 275 \$	1 273 525 \$
Produits tirés des immeubles de placement	37 916 \$	37 838 \$	35 510 \$	32 526 \$	32 429 \$	31 234 \$	29 885 \$	29 999 \$
REN ¹	22 947 \$	24 224 \$	21 839 \$	18 786 \$	19 940 \$	19 405 \$	19 018 \$	17 884 \$
Marge du REN ¹	60,5 %	64,0 %	61,5 %	57,8 %	61,5 %	62,1 %	63,6 %	59,6 %
(Perte nette) bénéfice net et résultat global	(32 432) \$	39 655 \$	183 537 \$	34 640 \$	24 933 \$	80 928 \$	8 727 \$	(20 427) \$
FPAE ¹	12 864 \$	15 654 \$	13 680 \$	11 979 \$	13 245 \$	12 453 \$	11 941 \$	10 891 \$
FPAE par part ¹	0,1960 \$	0,2380 \$	0,2100 \$	0,1906 \$	0,2147 \$	0,2109 \$	0,2022 \$	0,1845 \$
FPAEA ¹	11 160 \$	13 952 \$	11 983 \$	10 348 \$	11 656 \$	10 883 \$	10 373 \$	9 322 \$
FPAEA par part ¹	0,1700 \$	0,2121 \$	0,1840 \$	0,1647 \$	0,1890 \$	0,1842 \$	0,1757 \$	0,1579 \$
Distributions déclarées ²	7 960 \$	7 804 \$	7 816 \$	7 462 \$	7 356 \$	6 718 \$	6 717 \$	6 716 \$
Ratio de distribution des FPAEA ¹	71,3 %	55,9 %	65,2 %	72,1 %	63,1 %	61,7 %	64,8 %	72,0 %
Distribution par part	0,1212 \$	0,1187 \$	0,1187 \$	0,1187 \$	0,1171 \$	0,1138 \$	0,1138 \$	0,1138 \$

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

Le quatrième trimestre de 2022 marque un autre trimestre solide pour les activités de la FPI, en raison des conditions de marché favorables de la demande à long terme pour les appartements non meublés, ce qui stimulent les produits et le REN. Les loyers mensuels moyens et le taux d'occupation ont poursuivi leur tendance haussière. Bien que l'inflation ait fait augmenter le coût des services publics et les charges d'exploitation liées aux immeubles, elle a montré des signes de ralentissement à la fin de 2022. Les taux d'intérêt à court terme plus élevés ont eu des répercussions sur les FPAE et les FPAEA, ce qui a eu une incidence sur les emprunts hypothécaires à taux variable et la facilité de crédit, et une incidence négative sur les frais de financement. Dans l'ensemble, la FPI a obtenu de bons résultats, s'adaptant aux enjeux et tirant parti des occasions, et a été en mesure d'augmenter les distributions mensuelles de 3,2 % tout en maintenant un ratio de distribution prudent.

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

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

Sommaires des résultats annuels

Aux 31 décembre des exercices indiqués et pour les exercices clos à ces dates	2022	2021	2020
Total des actifs	2 734 812 \$	2 440 714 \$	2 203 284 \$
Immeubles de placement	2 611 094 \$	2 360 565 \$	2 138 101 \$
Total des passifs	1 521 275 \$	1 430 713 \$	1 353 060 \$
Total des passifs non courants	1 189 744 \$	1 248 071 \$	1 243 761 \$
Produits tirés des immeubles de placement	143 790 \$	123 547 \$	124 929 \$
REN ¹	87 796 \$	76 247 \$	78 620 \$
Marge du REN ¹	61,1 %	61,7 %	62,9 %
Charges d'intérêts et autres charges de financement	26 074 \$	15 002 \$	16 698 \$
Bénéfice net et résultat global	225 400 \$	94 161 \$	179 638 \$
FPAE ¹	54 177 \$	48 530 \$	49 981 \$
FPAE par part ¹	0,8353 \$	0,8128 \$	0,8465 \$
FPAEA ¹	47 443 \$	42 234 \$	43 733 \$
FPAEA par part ¹	0,7315 \$	0,7073 \$	0,7407 \$
Distributions déclarées ²	31 042 \$	27 507 \$	26 351 \$
Ratio de distribution des FPAEA ¹	65,4 %	65,1 %	60,3 %
Distribution par part	0,4775 \$	0,4584 \$	0,4463 \$
Valeur liquidative ¹	1 575 395 \$	1 508 416 \$	1 314 030 \$
Valeur liquidative par part ¹	24,00 \$	24,00 \$	22,26 \$

La FPI a commencé l'exercice 2022 avec un portefeuille de 30 immeubles locatifs multirésidentiels comprenant 7 538 appartements³ situés à Ottawa, à Toronto, à Montréal, à Calgary et à Edmonton d'une valeur de 2 440 714 \$. Deux nouveaux immeubles ont été ajoutés au portefeuille au cours de l'exercice : une participation de 28,35 % dans Niagara West à Toronto et The International, un immeuble détenu en propriété exclusive situé à Calgary, portant le nombre total d'appartements à 8 291,³ la FPI a également consenti à MPI un nouveau prêt convertible aux fins de l'aménagement pour financer l'aménagement de l'immeuble University Heights à Victoria, ce qui lui donne la possibilité d'acheter la participation indirecte de 45 % de MPI dans un projet de 594 appartements. Malgré les enjeux auxquels elle a été confrontée tout au long de 2022, y compris de nombreuses hausses des taux d'intérêt, une inflation galopante et la volatilité des marchés financiers, la FPI a continué de générer des produits locatifs et une croissance du REN grâce aux gains au titre des produits locatifs, du fait que les nouveaux contrats de location ont été fixés aux taux du marché, et à une augmentation du taux d'occupation moyen dans l'ensemble du portefeuille.

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.

³ Le total du nombre d'appartements comprend les appartements détenus en copropriété avec des partenaires institutionnels : 2 163 appartements au 31 décembre 2021 et 2 664 appartements au 31 décembre 2022.

Rubrique III – Évaluation de la situation financière

Immeubles de placement

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

	Immeubles résidentiels	Immeubles commerciaux	Terrains en cours d'aménagement	Total
Solde au 31 décembre 2021	2 306 493 \$	18 850 \$	35 222 \$	2 360 565 \$
Entrées				
Acquisition	186 579	12 702	—	199 281
Dépenses d'investissement	52 348	48	—	52 396
Dépenses d'aménagement	—	—	18 395	18 395
Autres	(715)	—	—	(715)
(Perte liée) profit lié à la juste valeur	(19 250)	(3 772)	4 194	(18 828)
Solde au 31 décembre 2022	2 525 455 \$	27 828 \$	57 811 \$	2 611 094 \$

Acquisition d'un immeuble de placement

Le 22 avril 2022, la FPI a acquis une participation avec droit de gestion de 28,35 % dans Niagara West, un immeuble à vocation multirésidentielle à usage mixte situé à Toronto, en Ontario, pour un prix d'achat total de 112 667 \$. L'acquisition a été financée par le biais de l'émission de parts de SEC de catégorie B, de la reprise d'un emprunt hypothécaire à taux variable existant et de passifs au titre du fonds de roulement, ainsi que d'un montant en trésorerie.

Le 6 mai 2022, la FPI a acquis The International, un immeuble locatif multirésidentiel situé à Calgary, en Alberta, pour un prix d'achat total de 86 614 \$. L'acquisition a été financée par le biais de la reprise d'un emprunt hypothécaire à taux variable existant et de passifs au titre du fonds de roulement, ainsi que d'un montant en trésorerie.

Les deux acquisitions ont été comptabilisées comme des acquisitions d'actifs et ont contribué aux résultats d'exploitation depuis la date de l'acquisition respective. Jusqu'au 31 décembre 2022, Niagara West et The International ont enregistré des loyers mensuels moyens solides de 2 639 \$ et de 1 620 \$, respectivement. Cette tendance est soutenue par la stabilité du taux d'occupation moyen depuis l'acquisition, lequel s'est établi à 95,6 % et à 96,0 %, respectivement. L'excellente tenue des loyers et des taux d'occupation, de même que celle de l'immeuble Le Hill Park, ont contribué à une croissance de 15,1 % du REN du portefeuille complet pour l'exercice 2022 par rapport à l'exercice 2021.

Dépenses d'investissement

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

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021	2022	2021
Dépenses d'investissement totales	18 433 \$	10 350 \$	52 396 \$	36 453 \$
Dépenses d'investissement afférentes à des projets de mise en valeur				
Améliorations aux bâtiments	11 273	6 039	30 280	15 518
Modernisation des appartements	5 921	2 523	15 945	14 640
	17 194	8 562	46 225	30 158
Investissements de maintien	1 239	1 788	6 171	6 295
Investissements de maintien par appartement	183 \$	288 \$	927 \$	1 025 \$

Les dépenses d'investissement afférentes à des projets de mise en valeur désignent les améliorations apportées aux bâtiments ou les travaux de modernisation des appartements. Les améliorations apportées aux bâtiments comprennent les mises à niveau des aires communes et de celles des commodités, les projets de conservation de l'énergie, les améliorations de l'enveloppe des bâtiments ainsi que les améliorations apportées aux appartements, au besoin, lorsque des appartements se libèrent. Les travaux de modernisation des appartements représentent les dépenses d'investissement engagées dans le cadre de programmes de repositionnement de plus grande envergure devant générer des rendements supplémentaires. Les programmes de repositionnement comprennent les rénovations d'appartements de fond en comble qui ciblent stratégiquement des immeubles ou des lieux géographiques en particulier, tel qu'il en a déjà été fait mention à la rubrique I, « Aperçu - Faits saillants financiers et opérationnels – Création de valeur – Repositionnements » et à la rubrique I, « Aperçu - Perspectives ».

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

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

Le montant réel des investissements de maintien pour le quatrième trimestre de 2022 et l'exercice 2022 a été de 1 239 \$ et de 6 171 \$, ou 183 \$ et 927 \$ par appartement, respectivement, et se rapporte principalement à l'entretien des systèmes de plomberie, électriques et mécaniques, des garages, des systèmes de protection contre les incendies et de sécurité des personnes et des aires communes dans divers immeubles.

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

Dépenses d'aménagement

Les dépenses d'aménagement sont l'une des composantes de la stratégie de croissance et de création de valeur de la FPI. Elles comprennent les projets qui permettent d'ajouter des appartements au nombre d'appartements existants de la FPI au moyen de la densification ou du réaménagement d'actifs existants. Des dépenses d'aménagement visent à générer une augmentation de la valeur liquidative et à hausser l'effet relatif des FPAEA à long terme. La FPI aménage actuellement deux projets sur les terrains disponibles sur le site de Richgrove et de Leslie York Mills, et elle poursuit l'aménagement d'un troisième projet à High Park Village, comme il est indiqué à la rubrique I « Perspectives – Aménagement d'immeubles construits spécialement aux fins de location et densification sur les sites existants ». Le tableau suivant présente la ventilation des dépenses d'aménagement engagées à l'égard de ces projets.

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021	2022	2021
Richgrove	3 261 \$	11 274 \$	12 364 \$	13 079 \$
Leslie York Mills	2 020	430	5 407	792
High Park Village	31	131	624	348
	5 312 \$	11 835 \$	18 395 \$	14 219 \$

La construction du projet Richgrove se poursuit comme prévu, les dépenses d'aménagement étant principalement liées à la première phase des travaux de construction sous le niveau du sol, qui a été achevée en novembre 2022. Les dépenses relatives à la deuxième phase des travaux de construction sous le niveau du sol se poursuivront tout au long de 2023. Au 31 décembre 2022, la FPI avait engagé des coûts de 26 368 \$ et prévoyait des dépenses résiduelles de 90 632 \$, un taux de rendement interne (« TRI ») de 17,17 % et une stabilisation au deuxième trimestre de 2026.

L'aménagement de Leslie York Mills continue également de progresser, la démolition de la structure de stationnement et le raccordement aux services publics étant terminés. La préparation de la structure de stationnement temporaire est en cours. Au 31 décembre 2022, la FPI avait engagé des coûts de 17 917 \$ et prévoyait des dépenses résiduelles de 167 083 \$, un TRI de 12,46 % et une stabilisation au deuxième trimestre de 2026.

Le zonage du projet d'aménagement de High Park Village a été modifié au troisième trimestre de 2022. Toutefois, les spécifications définitives du projet restent soumises à l'approbation de la municipalité et des partenaires d'investissement par l'intermédiaire du processus d'approbation des plans du site, les dépenses étant engagées à mesure que les travaux de l'étape de pré-aménagement du projet progressent. Au 31 décembre 2022, la FPI avait engagé des coûts de 7 549 \$ et prévoyait des dépenses résiduelles de 512 451 \$, un TRI allant de 14 % à 17 % et une stabilisation au troisième trimestre de 2029.

Évaluation

Voir la rubrique II, « Survol de la performance financière – (Perte liée) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement » pour obtenir de plus amples renseignements sur la méthode d'évaluation utilisée pour les immeubles de placement de la FPI.

Parts de SEC de catégorie B

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

Le 22 avril 2022, 2 985 956 parts de SEC de catégorie B ont été émises en guise de contrepartie partielle de l'acquisition de Niagara West.

Au 31 décembre 2022, il y avait 25 755 029 parts de SEC de catégorie B en circulation (22 769 073 au 31 décembre 2021).

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.

Aux 31 décembre 2022 et 2021, il y avait 22 978 700 parts de SEC de catégorie C en circulation.

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 2021) et viennent à échéance à diverses dates entre 2023 et 2030.

Emprunts garantis

Les emprunts garantis comprennent les emprunts hypothécaires, un emprunt à la construction 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 3,03 % (2,71 % au 31 décembre 2021) et viennent à échéance à différentes dates entre 2023 et 2032. 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 10 février 2022, la FPI a obtenu des emprunts hypothécaires assurés par la SCHL pour chacun de ses trois immeubles d'Edmonton d'un montant total de 32 975 \$. Le produit tiré des nouveaux emprunts hypothécaires a servi à rembourser les emprunts hypothécaires existants de 16 300 \$ et la facilité de crédit. Les nouveaux emprunts hypothécaires portent intérêt au taux de 2,85 % et viennent à échéance le 1^{er} septembre 2032.

Dans le cadre de l'acquisition de Niagara West et de The International, la FPI a repris un financement hypothécaire à taux variable de 108 378 \$. L'emprunt hypothécaire visant Niagara West porte intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 200 points de base ou au taux préférentiel majoré de 100 points de base. L'emprunt hypothécaire visant The International porte intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 250 points de base ou au taux préférentiel majoré de 100 points de base. Au premier trimestre de 2023, les dates d'échéance des deux emprunts hypothécaires ont été prorogées au 30 avril 2023. Au 31 décembre 2022, le taux d'intérêt variable moyen pondéré de ces emprunts hypothécaires s'établissait à 7,45 %, en hausse de 1,31 % par rapport à celui au 30 septembre 2022. La FPI travaille activement au refinancement des deux emprunts hypothécaires à taux fixe assurés par la SCHL.

La FPI a contracté un emprunt à la construction non renouvelable à taux fixe pour financer son projet d'aménagement de Richgrove. L'emprunt à la construction de 93 745 \$ porte intérêt au taux de 2,39 % et vient à échéance le 1^{er} mars 2032. Au 31 décembre 2022, un montant de 8 006 \$ avait été prélevé (néant au 31 décembre 2021). Des paiements d'intérêt seulement sont effectués chaque mois.

Le 30 juin 2022, la FPI a porté le montant total disponible en vertu de sa facilité de crédit renouvelable de 200 000 \$ à 300 000 \$. Au 31 décembre 2022, la FPI disposait d'un crédit disponible de 267 115 \$ (200 000 \$ au 31 décembre 2021), ce qui représente le montant le moins élevé entre l'engagement total et la valeur de l'emprunt. Cette augmentation permet à la FPI de conserver une certaine souplesse financière et de continuer à tirer profit des occasions de générer une croissance à long terme de la valeur liquidative. Outre l'accroissement du montant consenti, la FPI a prolongé l'échéance de la facilité de crédit d'un an, soit jusqu'au 3 juillet 2025. La facilité de crédit est garantie par plusieurs immeubles de placement et sert à financer les exigences en matière de fonds de roulement, les acquisitions, les lettres de crédit ainsi que les besoins généraux de la fiducie. La facilité de crédit porte intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 175 points de base ou au taux préférentiel majoré de 75 points de base, et au 31 décembre 2022, le taux d'intérêt variable moyen pondéré était de 6,47 % (2,19 % – 31 décembre 2021).

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Montant engagé	300 000 \$	200 000 \$
Montant disponible	267 115	200 000
Montant utilisé		
Montant prélevé	157 158	51 754
Lettre de crédit	442	442
	157 600	52 196
Montant non prélevé disponible	109 515 \$	147 804 \$

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 2022 :

	Nombre de parts	\$
Solde d'ouverture au 31 décembre 2021	40 069 839	714 121 \$
Annulation de parts aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(182 227)	(3 248)
Solde de clôture au 31 décembre 2022	39 887 612	710 873 \$

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 15 juillet 2022, la Bourse de Toronto (la « TSX ») a accepté l'avis d'intention de la FPI de mettre en œuvre une offre publique de rachat dans le cours normal des activités, laquelle sera en vigueur du 21 juillet 2022 au 20 juillet 2023 et autorise la FPI à acquérir jusqu'à 3 847 284 parts, soit environ 10 % du flottant de la FPI. Selon les modalités de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, la FPI peut acquérir jusqu'à 33 965 parts par jour de bourse, ce qui représente environ 25 % du volume quotidien moyen des opérations de la FPI pour les six derniers mois civils. Les achats dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités sont effectués sur le marché libre par l'intermédiaire de la TSX ou des systèmes de négociation parallèles canadiens.

Le conseil des fiduciaires de la FPI a autorisé l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités parce qu'il estime que, de temps à autre, l'achat de parts à un prix inférieur à la valeur liquidative de la FPI peut constituer une utilisation intéressante et appropriée des fonds de la FPI, ce qui profite aux autres porteurs de parts en augmentant la valeur liquidative par part de la FPI. Les décisions concernant le moment des achats de parts seront fondées sur les conditions du marché, le prix des parts et d'autres facteurs, comme les liquidités et le besoin de prioriser le capital.

Au cours de l'exercice 2022, la FPI a acheté et annulé 182 227 parts aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, à un prix d'achat moyen pondéré de 15,15 \$ la part, pour un coût total de 2 764 \$, y compris les commissions. L'écart entre le prix d'achat et le prix historique moyen pondéré d'émission des parts, soit 17,82 \$ la part, a été comptabilisé à titre d'augmentation des résultats non distribués.

Distributions

Le 8 novembre 2022, le conseil des fiduciaires a approuvé une hausse de 3,2 % de la distribution annuelle de la FPI, qui est passée de 0,4750 \$ par part à 0,4900 \$ par part. La distribution mensuelle s'établira à 0,04083 \$ par part, en hausse par rapport à la distribution actuelle de 0,03958 \$ par part, entrera en vigueur pour la distribution de novembre 2022 qui a été versée le 15 décembre 2022. La direction est d'avis que cette augmentation des distributions cadre avec son objectif de maintenir un ratio de distribution des FPAEA prudent, qui était de 65,4 % pour l'exercice 2022, afin de faciliter le réinvestissement du capital pour financer les projets de croissance de la FPI.

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 2022, des distributions de 19 100 \$ (17 071 \$ au 31 décembre 2021) ont été déclarées aux porteurs de parts sur la base de distributions mensuelles approuvées de 0,03958 \$ par part pour les mois de janvier à octobre et de 0,04083 \$ pour les mois de novembre et décembre 2022 (2021 – 0,03792 \$ par part pour les mois de janvier à octobre 2021 et 0,03958 \$ par part pour les mois de novembre et décembre 2021).

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

Situation de trésorerie et sources de financement

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

Aux	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Passifs (encours en principal) :		
Parts de SEC de catégorie B	361 858 \$	498 415 \$
Parts de SEC de catégorie C	206 673	212 183
Emprunts hypothécaires	740 334	627 534
Emprunt à la construction	8 006	—
Facilité de crédit	157 158	51 754
	1 474 029	1 389 886
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	1 213 537	1 010 001
	2 687 566 \$	2 399 887 \$

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 2022, du total des emprunts de la FPI, 63 % (72 % au 31 décembre 2021) sont assurés par la SCHL et environ 76 % (94 % au 31 décembre 2021) sont assortis de taux fixes, y compris les emprunts à taux variables dont le taux est fixé au moyen d'un swap de taux d'intérêt.

La FPI exerce un recours prudent au financement par emprunt dans sa structure du capital. Aux termes de la déclaration de fiducie de la FPI, l'endettement total, tel qu'il est mesuré par le ratio de la dette sur la valeur comptable brute, ne peut dépasser 65 % (ou 70 % de la valeur comptable brute compte tenu des débetures 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 2022	31 décembre 2021
Parts de SEC de catégorie C	208 086 \$	214 069 \$
Emprunts hypothécaires	738 314	626 120
Emprunt à la construction	8 006	—
Facilité de crédit	157 158	51 754
Total de la dette	1 111 564	891 943
Total des actifs	2 734 812	2 440 714
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute¹	40,6 %	36,5 %
Total des liquidités	114 838	150 655
Liquidités exprimées en pourcentage de la dette totale	10,3 %	16,9 %

La FPI continue de maintenir un niveau d'endettement global prudent, avec un ratio de la dette sur la valeur comptable brute de 40,6 % au 31 décembre 2022.

Bien que la FPI dispose de liquidités suffisantes, la direction gère les liquidités avec prudence compte tenu des conditions actuelles des marchés des capitaux. Le ratio de liquidité de la FPI (les liquidités totales exprimées en pourcentage de la dette totale) s'établissait à 10,3 % au 31 décembre 2022, contre 16,9 % au 31 décembre 2021.

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

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

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
REN ¹	87 796 \$	76 247 \$
Charges générales et administratives	(9 303)	(7 602)
Produits financiers	4 818	3 129
Honoraires et autres produits	3 339	1 630
	86 650	73 404
Incidence sur le REN du bénéfice stabilisé provenant des acquisitions	2 351	2 286
BAIIA ajusté¹	89 001	75 690
Total de la dette	1 111 564	891 943
Trésorerie	5 323	2 851
Total de la dette, déduction faite de la trésorerie	1 106 241	889 092
Ratio de la dette sur le BAIIA ajusté¹	12,43 x	11,75 x

Pour les exercices 2022 et 2021, la FPI a ajouté des produits financiers au BAIIA ajusté, les montants gagnés étant devenus significatifs pour les activités de la FPI, ce qui a rendu le BAIIA plus comparable au bénéfice net compte non tenu des ajustements.

Le ratio de la dette sur le BAIIA ajusté de la FPI a augmenté de 0,68 fois comparativement à celui qui avait été établi au 31 décembre 2021. La hausse s'explique principalement par la reprise des emprunts hypothécaires visant Niagara West et The International, par les prélèvements additionnels sur la facilité de crédit et par le financement à l'égard des immeubles d'Edmonton. En outre, la FPI a recours à une combinaison de capitaux propres et d'emprunts pour financer les activités de densification sur les sites existants et l'émission des prêts convertibles aux fins de l'aménagement (se reporter à la rubrique I « Aperçu – Perspectives »). Toute augmentation de la dette découlant de ces transactions-ci n'est pas immédiatement compensée par une augmentation du REN jusqu'à ce que les projets d'aménagement se stabilisent ou que la FPI décide d'exercer ses options CDL, 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 2022, la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts à taux fixe de la FPI était de 4,27 ans (4,69 ans au 31 décembre 2021) et leur taux d'intérêt moyen pondéré de 3,06 % (2,82 % au 31 décembre 2021). 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 ²
	Emprunts hypothécaires	Parts de SEC de catégorie C	Emprunts hypothécaires	Facilité de crédit	Emprunt à la construction	Parts de SEC de catégorie C			
2023	12 933 \$	5 271 \$	226 262 \$	— \$	— \$	44 963 \$	289 429 \$	26,0 %	5,40 %
2024	11 053	4 321	48 182	—	—	46 178	109 734	9,9 %	3,04 %
2025	10 077	3 067	41 016	157 158	—	60 474	271 792	24,4 %	5,08 %
2026	8 598	1 283	72 524	—	—	—	82 405	7,4 %	3,00 %
2027	8 155	1 327	—	—	—	21 425	30 907	2,8 %	3,31 %
2028	8 362	598	—	—	—	—	8 960	0,8 %	— %
Par la suite	14 387	998	278 785	—	8 006	16 768	318 944	28,7 %	2,67 %
	73 565 \$	16 865 \$	666 769 \$	157 158 \$	8 006 \$	189 808 \$	1 112 171 \$	100 %	

Sur les financements par emprunt de la FPI au 31 décembre 2022, des financements de 265 536 \$ étaient assortis de taux d'intérêt variables et leur taux d'intérêt moyen pondéré était de 6,87 %. Deux des financements à taux variable, représentant 108 378 \$ du total de la dette à taux variable, arriveront à échéance au deuxième trimestre de 2023; la direction travaille activement à l'obtention d'un nouveau financement à taux fixe assuré par la SCHL pour ces deux emprunts.

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

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

Au 31 décembre 2022, les passifs courants de 331 531 \$ (182 642 \$ au 31 décembre 2021) étaient supérieurs aux actifs courants de 42 422 \$ (38 909 \$ au 31 décembre 2021), ce qui donnait lieu à une insuffisance nette du fonds de roulement de 289 109 \$ (143 733 \$ au 31 décembre 2021). Les passifs courants au 31 décembre 2022 comprenaient des emprunts hypothécaires de 271 225 \$ (127 833 \$ au 31 décembre 2021) que la FPI est activement en voie de refinancer. Les besoins de liquidités immédiats de la FPI sont comblés au moyen des fonds en caisse, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, du refinancement des emprunts hypothécaires arrivés à échéance et des montants disponibles sur sa facilité de crédit. Au 31 décembre 2022, la situation de trésorerie se chiffrait à 114 838 \$ (150 655 \$ au 31 décembre 2021) et se composait d'un montant de 5 323 \$ en trésorerie (2 851 \$ au 31 décembre 2021) et d'une capacité d'emprunt de 109 515 \$ (147 804 \$ au 31 décembre 2021) 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.

La FPI a déposé un prospectus préalable de base simplifié qui permettait 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 était valide pour une période de 25 mois à partir de la date d'émission le 8 décembre 2020. 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 2022, le montant pouvant être réuni aux termes du prospectus préalable de base simplifié s'élevait à 713 284 \$. En raison de la volatilité des marchés des capitaux, la FPI n'a pas renouvelé le prospectus préalable de base simplifié à son échéance en janvier 2023.

Flux de trésorerie

Le solde de trésorerie de la FPI au 31 décembre 2022 se chiffrait à 5 323 \$ (2 851 \$ au 31 décembre 2021). Les entrées et les sorties de trésorerie pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021 se présentent comme suit :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021	2022	2021
Activités d'exploitation	18 389 \$	27 295 \$	82 499 \$	72 119 \$
Activités de financement	10 787	80 401	45 659	81 238
Activités d'investissement	(29 424)	(107 932)	(125 686)	(153 113)

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	
	2022	2021	2022	2021
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	(32 432) \$	24 933 \$	225 400 \$	94 161 \$
Ajouter les distributions sur les parts de SEC de catégorie B	3 122	2 665	11 942	10 436
Déduire les distributions versées ¹	(7 875)	(7 109)	(30 849)	(27 260)
(Insuffisance) excédent (de la perte nette) du bénéfice net et du résultat global sur le total des distributions versées	(37 185) \$	20 489 \$	206 493 \$	77 337 \$
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation	18 389 \$	27 295 \$	82 499 \$	72 119 \$
Ajouter les intérêts reçus	522	603	1 868	1 829
Déduire les intérêts payés	(10 087)	(6 153)	(32 981)	(25 150)
Déduire les distributions versées ¹	8 824	21 745	51 386	48 798
Excédent des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation sur le total des distributions versées et des intérêts payés	949	14 636	20 537	21 538
Distributions déclarées ²	7 960 \$	7 356 \$	31 042 \$	27 507 \$

¹ Distributions versées sur les parts de FPI et les parts de SEC de catégorie B.

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

Pour le quatrième trimestre de 2022, le montant total des distributions a excédé le bénéfice net et le résultat global, tandis que pour l'exercice 2022, 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 2022 et l'exercice 2022, les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation ont excédé le total des distributions versées et des intérêts payés.

Entrées de trésorerie liées aux activités de financement

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021	2022	2021
Produit de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission	— \$	82 726 \$	— \$	82 726 \$
Produit tiré du financement hypothécaire	—	41 000	34 623	49 558
Produit (remboursement) net de la facilité de crédit	28 567	(25 246)	105 404	19 806
Produit de l'emprunt à la construction	5 183	—	8 006	—
Primes de la SCHL et frais de financement	(84)	(199)	(1 419)	(222)
Remboursements du principal sur les emprunts hypothécaires	(3 522)	(3 265)	(30 201)	(12 879)
Emprunt transformable en subvention transféré depuis les liquidités soumises à des restrictions	—	—	1 350	—
Distributions versées sur les diverses catégories de parts	(9 270)	(8 462)	(36 359)	(32 601)
Intérêts payés	(10 087)	(6 153)	(32 981)	(25 150)
Achat et annulation de parts	—	—	(2 764)	—
	10 787 \$	80 401 \$	45 659 \$	81 238 \$

Pour le quatrième trimestre de 2022, les flux de trésorerie liés aux activités de financement tenaient compte des paiements de principal et d'intérêts sur les emprunts hypothécaires, des distributions sur diverses catégories de parts, du paiement de frais de financement et des intérêts sur la facilité de crédit. Ces facteurs ont été contrebalancés intégralement par le produit net de la facilité de crédit et les prélèvements sur l'emprunt à la construction relatif à l'aménagement de Richgrove.

Pour l'exercice 2022, les flux de trésorerie liés aux activités de financement tenaient compte du produit net de la facilité de crédit, des nouveaux financements hypothécaires liés aux immeubles d'Edmonton, du refinancement à la hausse lié à Le Hill-Park, des prélèvements sur l'emprunt à la construction et d'un emprunt transformable en subvention obtenu dans le cadre de la densification de Richgrove. Ces éléments ont été contrebalancés en partie par les paiements de principal et d'intérêts sur les emprunts hypothécaires, les distributions sur diverses catégories de parts, les achats aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, le paiement de primes de la SCHL et de frais de financement et les intérêts sur la facilité de crédit.

Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021	2022	2021
Acquisition d'un immeuble de placement	— \$	(80 007) \$	(28 761) \$	(80 007) \$
Entrées d'immeubles de placement	(10 261)	(10 842)	(49 203) \$	(37 429) \$
Dépenses d'aménagement	(4 108)	(6 742)	(17 550)	(17 482)
Prêts consentis à des parties liées	(15 577)	(10 944)	(32 040)	(20 024)
Intérêts reçus	522	603	1 868	1 829
	(29 424) \$	(107 932) \$	(125 686) \$	(153 113) \$

Les sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement pour le quatrième trimestre de 2022 tenaient compte des dépenses d'investissement engagées à l'égard des immeubles de placement, des dépenses d'aménagement visant les projets en cours de réalisation de Richgrove et Leslie York Mills et de la poursuite de l'aménagement de High Park Village, ainsi que des avances consenties sur les prêts convertibles aux fins de l'aménagement visant Beechwood, 810 Kingsway et University Heights, facteurs contrebalancés par les intérêts reçus de parties liées.

Les sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement pour l'exercice 2022 comprennent l'acquisition de Niagara West et de The International, des dépenses d'investissement visant des immeubles de placement, des dépenses d'investissement engagées à l'égard des trois projets d'aménagement susmentionnés, les avances consenties sur les prêts convertibles aux fins de l'aménagement visant Beechwood, 810 Kingsway et University Heights et un prêt consenti à la direction, le tout partiellement contrebalancé par les intérêts reçus de 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 essentiellement conforme aux recommandations formulées par la REALpac, mais elle peut différer des méthodes utilisées par d'autres émetteurs et, par conséquent, les FPAE et les FPAEA ne sont pas nécessairement comparables à ceux présentés par d'autres émetteurs. Les FPAE et les FPAEA sont utilisés pour évaluer la performance opérationnelle et leur calcul se présente comme suit :

	T4 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021	T2 2021	T1 2021
Bénéfice net et résultat global	(32 432) \$	39 655 \$	183 537 \$	34 640 \$	24 933 \$	80 928 \$	8 727 \$	(20 427) \$
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	3 122	3 058	3 058	2 704	2 665	2 591	2 590	2 590
Frais d'émission de parts de SEC de catégorie B	—	—	175	—	—	—	—	—
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :								
Immeubles de placement	12 209	18 689	2 325	(14 395)	(3 133)	(34 663)	(50 478)	(914)
Parts de SEC de catégorie B	29 617	(44 813)	(172 772)	(9 563)	(10 701)	(35 976)	50 775	30 511
Swaps de taux d'intérêt	(6)	(302)	(776)	(1 307)	(421)	(145)	3	(1 062)
Rémunération fondée sur des parts	354	(633)	(1 867)	(100)	(98)	(282)	324	193
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)	12 864 \$	15 654 \$	13 680 \$	11 979 \$	13 245 \$	12 453 \$	11 941 \$	10 891 \$
Provision pour investissements de maintien	(1 525)	(1 524)	(1 506)	(1 436)	(1 397)	(1 377)	(1 377)	(1 376)
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(179)	(178)	(191)	(195)	(192)	(193)	(191)	(193)
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA »)	11 160 \$	13 952 \$	11 983 \$	10 348 \$	11 656 \$	10 883 \$	10 373 \$	9 322 \$
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	3 122	3 058	3 058	2 704	2 665	2 591	2 590	2 590
Distributions sur les parts	4 838	4 746	4 758	4 758	4 691	4 127	4 127	4 126
	7 960	7 804	7 816	7 462	7 356	6 718	6 717	6 716
Ratio de distribution des FPAEA	71,3 %	55,9 %	65,2 %	72,1 %	63,1 %	61,7 %	64,8 %	72,0 %
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de SEC de catégorie B émises et en circulation	65 642 641	65 769 904	65 135 801	62 838 912	61 683 912	59 043 912	59 043 912	59 043 912
FPAE par part	0,1960 \$	0,2380 \$	0,2100 \$	0,1906 \$	0,2147 \$	0,2109 \$	0,2022 \$	0,1845 \$
FPAEA par part	0,1700 \$	0,2121 \$	0,1840 \$	0,1647 \$	0,1890 \$	0,1843 \$	0,1757 \$	0,1579 \$

Au quatrième trimestre de 2022, les FPAE ont diminué par rapport au quatrième trimestre 2021, du fait surtout d'une hausse de 49,9 % des charges financières liées à l'exploitation, stimulée par les emprunts hypothécaires à taux d'intérêt variables et l'augmentation des prélèvements sur la facilité de crédit et des taux d'intérêt connexes. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par une hausse de 15,1 % du REN attribuable principalement à une amélioration du taux d'occupation et du loyer mensuel moyen et aux produits supplémentaires provenant l'acquisition des immeubles Le Hill-Park, Niagara West et The International. Les FPAEA ont reculé comparativement à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent, en raison principalement de la baisse des FPAE et d'une hausse de la provision pour investissements de maintien sur les acquisitions. Les activités découlant des acquisitions réalisées depuis le quatrième trimestre de 2021 ont contribué à hauteur de 1 782 \$ aux FPAE et de 1 635 \$ aux FPAEA du quatrième trimestre de 2022. Le repli des FPAE par part et des FPAEA par part au quatrième trimestre de 2022 se serait établi respectivement à 10,9 % et à 12,5 % par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2021, compte non tenu de l'incidence du recouvrement d'assurance non récurrent d'environ 304 \$ reçu au quatrième trimestre de 2022.

	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Bénéfice net et résultat global	225 400 \$	94 161 \$	179 638 \$
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	11 942	10 436	10 162
Frais d'émission de parts de SEC de catégorie B	175	—	
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :			
Immeubles de placement	18 828	(89 188)	(78 701)
Parts de SEC de catégorie B	(197 531)	34 609	(63 298)
Swaps de taux d'intérêt	(2 391)	(1 625)	2 429
Rémunération fondée sur des parts	(2 246)	137	(249)
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)	54 177 \$	48 530 \$	49 981 \$
Provision pour investissements de maintien	(5 991)	(5 527)	(5 478)
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(743)	(769)	(770)
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA »)	47 443 \$	42 234 \$	43 733 \$
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	11 942	10 436	10 162
Distributions sur les parts	19 100	17 071	16 189
	31 042	27 507	26 351
Ratio de distribution des FPAEA	65,4 %	65,1 %	60,3 %
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de SEC de catégorie B émises et en circulation	64 858 981	59 709 337	59 043 912
FPAE par part	0,8353 \$	0,8128 \$	0,8465 \$
FPAEA par part	0,7315 \$	0,7073 \$	0,7407 \$

Pour l'exercice 2022, les FPAE ont augmenté par rapport à ceux de l'exercice 2021, reflétant une hausse de 15,1 % du REN attribuable à l'amélioration du taux d'occupation et du loyer mensuel moyen et aux produits supplémentaires provenant des acquisitions réalisées depuis le quatrième trimestre de 2021. Les FPAEA ont augmenté pour l'exercice 2022 comparativement à ceux de l'exercice 2021, en raison principalement de la hausse des FPAE, laquelle a été contrée en partie par une hausse de la provision pour investissements de maintien. Les activités découlant des acquisitions réalisées depuis le quatrième trimestre de 2021 ont permis d'ajouter 3 981 \$ au FPAE et 3 687 \$ au FPAEA pour l'exercice 2022.

Les investissements de maintien comprennent les dépenses engagées dans le but de préserver la capacité existante de production de revenus des immeubles de placement de la FPI. La provision pour investissements de maintien incluse dans le calcul des FPAEA est fondée sur les dépenses par appartement prévues par la FPI d'environ 900 \$ sur une base annuelle, montant qui est légèrement inférieur à la moyenne historique sur trois ans des dépenses d'investissement de maintien réelles, soit 935 \$. Les restrictions liées à la pandémie ont entraîné un ralentissement temporaire des activités et la reprise subséquente a donné lieu à une augmentation des coûts, les travaux de maintenance différés ayant été effectués. La direction estime qu'à mesure que ces dépenses différées seront engagées et que les travaux de maintenance seront revenus à la normale, les dépenses d'investissement de maintien annuelles estimées seront de l'ordre de 900 \$ par appartement, sous réserve des pressions sur les coûts attribuables à l'inflation et des perturbations 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 », pour obtenir une analyse plus détaillée des dépenses d'investissement de maintien.

REN et marge du REN**Portefeuille d'immeubles comparables**

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021	2022	2021
Produits tirés des immeubles de placement	34 656 \$	32 196 \$	133 547 \$	123 314 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	13 438	12 394	51 754	47 205
REN	21 218	19 802	81 793 \$	76 109 \$
Marge du REN	61,2 %	61,5 %	61,2 %	61,7 %

Portefeuille complet

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021	2022	2021
Produits tirés des immeubles de placement	37 916 \$	32 429 \$	143 790 \$	123 547 \$
Coûts d'exploitation des immeubles	14 969	12 489	55 994	47 300
REN	22 947	19 940	87 796 \$	76 247 \$
Marge du REN	60,5 %	61,5 %	61,1 %	61,7 %

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 :

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
REN	87 796 \$	76 247 \$
Charges d'intérêts et commissions d'attente sur la facilité de crédit	5 128	1 750
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C :		
Remboursements de principal	5 510	5 341
Charges financières	6 574	6 743
Emprunts hypothécaires et emprunt à la construction :		
Remboursements de principal	13 901	12 879
Charges financières	21 802	16 605
Total du service de la dette	52 915 \$	43 318 \$
Ratio de couverture du service de la dette	1,66 x	1,76 x

La diminution du ratio de couverture du service de la dette pour l'exercice 2022 par rapport à celui de l'exercice 2021 découle principalement de la hausse des intérêts sur les emprunts à taux variable, notamment en raison de l'augmentation des prélèvements sur la facilité de crédit et des nouveaux emprunts hypothécaires résultant de l'acquisition de Niagara West et de The International. Cette hausse est également attribuable à l'augmentation des intérêts sur les emprunts hypothécaires à taux fixe refinancés des immeubles d'Edmonton, à l'acquisition du Le-Hill Park et au prêt à la construction relatif au projet d'aménagement de Richgrove. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par l'augmentation du REN attribuable à l'accroissement des loyers et du taux d'occupation.

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.

Pour les exercices 2022 et 2021, la FPI a ajouté des produits financiers au BAIIA ajusté, les montants gagnés étant devenus significatifs pour les activités de la FPI, ce qui a rendu le BAIIA plus comparable au bénéfice net avant les ajustements.

Valeur liquidative et valeur liquidative par part

Aux	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Actif net (capitaux propres attribuables aux porteurs de parts)	1 213 537 \$	1 010 001 \$	850 224 \$
Ajouter les parts de SEC de catégorie B	361 858	498 415	463 806
Valeur liquidative	1 575 395 \$	1 508 416 \$	1 314 030 \$
Nombre de parts et de parts de SEC de catégorie B	65 642 641	62 838 912	59 043 912
Valeur liquidative par part	24,00 \$	24,00 \$	22,26 \$

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 pose des hypothèses qui ont une incidence sur la valeur comptable des actifs et des passifs et sur le montant présenté des produits pour la période. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations. Les estimations et les hypothèses 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 2022 pour déterminer les répercussions potentielles de facteurs économiques et de la 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 2022 et 2021. Les estimations qui pourraient subir les contrecoups de facteurs économiques et 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 :

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 les frais de financement liés aux emprunts à taux variable et la capacité de la FPI à refinancer sa dette existante à l'échéance ou à des conditions aussi avantageuses que celles de sa dette existante (ce qui pourrait nuire aux FPAEA), entraîner un resserrement du financement pour les acheteurs éventuels futurs des placements de la FPI de même que réduire la valeur de ces placements ou pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité de la FPI de réaliser des acquisitions à des conditions financières avantageuses.

Modifications des lois

La FPI est assujettie aux lois et aux règlements qui régissent la propriété et la location d'immeubles (y compris les lois qui restreignent l'acquisition de certaines catégories d'immeubles résidentiels par des entités comme la FPI dans lesquelles des non-résidents détiennent une participation d'au moins trois pour cent), le zonage, les normes de construction, les rapports locateur-locataire, la construction, les normes d'emploi, les questions d'ordre environnemental, les taxes et impôts et autres questions y compris les lois et règlements imposant des restrictions liées à des maladies contagieuses ou découlant de celles-ci, qui ont parfois inclus des lois et des règlements limitant les augmentations de loyer et imposant un moratoire sur la capacité des propriétaires à expulser des locataires pour non-paiement de loyer. Des modifications apportées aux lois ou aux règlements fédéraux, provinciaux, municipaux ou à la common law en vigueur ou des modifications apportées quant à leur application ou leur interprétation par des organismes de réglementation pourraient entraîner la modification des exigences légales touchant la FPI (y compris rétroactivement). Toute modification des lois auxquelles la FPI est assujettie pourrait avoir une incidence défavorable significative sur les droits de la FPI et les titres de ses actifs ou sur sa capacité à mener ses activités dans le cours normal des affaires.

Accès aux capitaux

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

Risque lié à l'impôt

- i) Statut de fiducie de fonds commun de placement — La FPI entend être admissible à tout moment pertinent en tant que « fiducie de fonds commun de placement » pour l'application de la Loi de l'impôt (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 2022 et pour les années d'imposition suivantes, de sorte qu'elle bénéficiera d'une dispense des règles relatives aux EIPD. Toutefois, rien ne garantit que la FPI pourra se prévaloir de l'exception relative aux FPI au cours d'une année en particulier. Si les règles relatives aux EIPD s'appliquent à la FPI, elles pourraient avoir une incidence défavorable sur la négociabilité des parts, sur le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution et sur le rendement net pour les investisseurs.
- iii) Imposition générale — Rien ne garantit que les lois fiscales fédérales ou provinciales canadiennes, l'interprétation juridique de ces lois ou les politiques et pratiques administratives et de cotisation de l'ARC, du ministère des Finances (Canada) et de toute autre autorité fiscale ne seront pas modifiées d'une façon qui aurait une incidence défavorable sur la FPI, les membres du même groupe qu'elle ou les porteurs de parts, ou qu'une autorité fiscale ne remettra pas en cause la position fiscale adoptée par la FPI et les membres du même groupe qu'elle. Un tel changement ou une telle remise en question pourrait augmenter le montant d'impôt payable par la FPI ou les membres du même groupe ou avoir des répercussions défavorables pour les porteurs de parts en réduisant le montant disponible pour le versement de distributions ou en modifiant le régime d'imposition applicable aux porteurs de parts à l'égard de ces distributions.

Risque lié au contrôle des loyers

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

Risque lié au secteur de l'immobilier

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

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

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

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

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

Concurrence dans le secteur des placements immobiliers

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

Risque lié à la cybersécurité

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

Risque lié à l'acquisition d'immeubles

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.

Risques associés à la convention de soutien administratif

La FPI compte sur Minto pour la prestation de certains services, comme il est décrit dans la notice annuelle de la FPI datée du 8 mars 2023 à la rubrique « Ententes conclues avec Minto – Convention de soutien administratif », qui peut être consultée dans SEDAR au www.sedar.com. Si la FPI n'obtient plus les services rendus par Minto ou si Minto ne s'acquitte pas de ses obligations aux termes de cette convention, les activités commerciales de la FPI pourraient en souffrir. La FPI pourrait être incapable de reproduire la qualité et la profondeur ou le coût des services qui lui sont offerts en assurant leur prestation à l'interne ou en retenant les services d'un autre fournisseur de services.

Risque lié aux services publics et à l'impôt foncier

Le risque lié aux services publics et à l'impôt foncier s'entend des coûts supplémentaires que peut subir la FPI en raison de la hausse du prix des produits de base ainsi que de son exposition à d'importantes hausses de l'impôt foncier. Au cours des dernières années, l'impôt foncier a augmenté par suite d'une hausse de l'évaluation foncière et des taux d'impôt foncier. Les coûts des services publics, représentant principalement des frais de service pour le gaz naturel et l'électricité, ont fait l'objet de fluctuations de prix considérables au cours des dernières années. Toute augmentation importante du prix de ces marchandises que la FPI ne peut pas faire payer au locataire peut avoir une incidence défavorable importante sur elle. La FPI atténue une partie de ce risque en munissant bon nombre de ses appartements de compteurs divisionnaires pour mesurer la consommation d'électricité, en répercutant le coût sur les locataires et en investissant dans les améliorations technologiques et les améliorations des immeubles visant à réduire la consommation. Actuellement, environ 95 % des appartements du portefeuille sont munis de compteurs divisionnaires ou de compteurs directs et environ 86 % 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. Cette situation a entraîné une augmentation importante des primes d'assurance de biens en général, y compris les primes

d'assurance de biens à payer par la FPI. Il existe un risque que les assureurs soient tenus d'effectuer des paiements au titre de pertes catastrophiques futures liées au climat, ce qui pourrait entraîner de nouvelles augmentations des primes d'assurance de biens à payer par la FPI.

Risque de coentreprise

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

Conflits d'intérêts possibles avec Minto

Les activités continues de Minto peuvent entraîner des conflits d'intérêts entre Minto et la FPI et cette dernière pourrait ne pas être en mesure de régler ces conflits et, même si elle y arrive, le règlement obtenu pourrait être moins favorable pour la FPI que si elle faisait affaire avec une partie ne détenant pas de participation importante dans la FPI. De plus, les relations existantes entre Minto et Roger Greenberg, 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.

Risque lié à une offre accrue

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

Évaluations des immeubles

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

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

Risques de litiges d'ordre général

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

Risques généraux liés aux sinistres non assurés

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

Personnel clé

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

Autres risques liés à l'impôt

- i) **Propriété par des non-résidents** — En vertu des lois en vigueur, une fiducie peut perdre son statut de fiducie de fonds commun de placement en vertu de la Loi de l'impôt s'il est raisonnablement possible de considérer que la fiducie a été constituée ou qu'elle est maintenue principalement au bénéfice de non-résidents du Canada au sens donné dans la Loi de l'impôt (les « non-résidents »), sauf dans certaines circonstances limitées. Par conséquent, la déclaration de fiducie stipule que des non-résidents ne peuvent être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts (selon un calcul de base ou après dilution). Les fiduciaires disposent également de divers pouvoirs qu'ils peuvent utiliser dans le but de surveiller et de contrôler l'ampleur de la propriété de parts par des non-résidents. La FPI atténue ce risque en surveillant régulièrement le territoire de résidence des porteurs de parts.
- ii) **Assiette fiscale des immeubles acquis** — La société en commandite a acquis des immeubles et pourrait, à l'occasion, acquérir certains immeubles avec report d'impôt global ou partiel, de sorte que le coût fiscal de ces immeubles sera inférieur à leur juste valeur marchande. Si un ou plusieurs de ces immeubles fait l'objet d'une disposition, le profit que réalisera la société en commandite aux fins de l'impôt (y compris tout revenu inclus en raison du recouvrement des déductions pour amortissement (les « DPA ») déjà demandées sur les biens amortissables) sera en excédent de ce qu'elle aurait réalisé si elle avait acquis les immeubles à un coût fiscal correspondant à leur juste valeur marchande. Aux fins des demandes de DPA, la fraction non amortie du coût en capital (la « FNACC ») de ces immeubles acquis par la société en commandite correspondra aux montants que la société en commandite et le cédant choisiront conjointement au moment de l'acquisition avec report d'impôt de ces immeubles. La FNACC de ces immeubles sera inférieure à leur juste valeur marchande. Par conséquent, la DPA que la société en commandite peut demander à l'égard de ces immeubles sera inférieure à ce qu'elle aurait été si ces immeubles avaient été acquis à un coût fiscal correspondant à leur juste valeur marchande.

- iii) Admissibilité aux fins de placement — La Loi de l'impôt 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 fasse de son mieux pour que les parts demeurent des placements admissibles aux termes des régimes exonérés, tout bien distribué en nature à un porteur de parts au moment d'un rachat de parts pourrait ne pas constituer un placement admissible en vertu de la Loi de l'impôt.
- iv) 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.

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 2022, la FPI disposait d'une facilité de crédit engagée à taux variable de 267 115 \$ (200 000 \$ au 31 décembre 2021) dont l'encours s'établissait à 157 600 \$ (51 754 \$ au 31 décembre 2021). Une variation de 100 points de base des taux d'intérêt variables en vigueur aurait fait varier les charges d'intérêts annualisées de 1 572 \$ (518 \$ au 31 décembre 2021).

Au 31 décembre 2022, la FPI avait également deux emprunts hypothécaires à taux variable dont l'encours s'établissait à 108 378 \$ (néant au 31 décembre 2021). Une variation de 1 % des taux d'intérêt en vigueur aurait fait varier les charges d'intérêts annualisées de 1 084 \$ (néant au 31 décembre 2021). La FPI compte refinancer ces emprunts hypothécaires en tant qu'emprunts hypothécaires assurés par la SCHL.

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 2022 aurait entraîné une variation de 3 619 \$ (4 984 \$ au 31 décembre 2021) 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 à la concentration du risque de crédit lié aux prêts consentis, advenant le cas où les emprunteurs ne seraient pas en mesure de rembourser, selon les modalités contractuelles, les sommes dues à la FPI. La FPI offre du financement à MPI aux fins d'aménagement stratégique et, en retour, reçoit une option d'achat d'une participation dans ce projet d'aménagement. La direction atténue ce risque en s'assurant qu'une garantie suffisante est fournie par les actifs en cours d'aménagement en plus de la garantie fournie par MPI.

Risque de liquidité

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

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

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

Au 31 décembre 2022, les liquidités se chiffraient à 114 838 \$ (150 655 \$ au 31 décembre 2021) et se composaient d'un solde de trésorerie de 5 323 \$ (2 851 \$ au 31 décembre 2021) et d'une capacité d'emprunt de 109 515 \$ (147 804 \$ au 31 décembre 2021) aux termes de la facilité de crédit.

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

	2023	2024	2025	2026	2027	2028 et par la suite	Total
Emprunts hypothécaires	239 195 \$	59 235 \$	51 093 \$	81 122 \$	8 155 \$	301 534 \$	740 334 \$
Emprunt à la construction	—	—	—	—	—	8 006	8 006
Facilité de crédit	239 195	59 235	51 093	81 122	8 155	309 540	748 340
	—	—	157 158	—	—	—	157 158
Parts de SEC de catégorie C	50 234	50 499	63 541	1 283	22 752	18 364	206 673
Intérêts ¹	33 816	26 591	18 990	10 607	9 539	24 733	124 276
Dépôts de garantie des locataires	10 464	—	—	—	10	—	10 474
Montants à payer à des parties liées	2 936	—	—	—	—	—	2 936
Créditeurs et charges à payer	28 689	412	147	51	—	5 144	34 443
	365 334 \$	136 737 \$	290 929 \$	93 063 \$	40 456 \$	357 781 \$	1 284 300 \$

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.

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

Transactions entre parties liées

Convention de services de soutien administratif

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

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

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, la FPI a engagé la somme de 2 260 \$ (2 260 \$ au 31 décembre 2021) au titre de services rendus par MPI et les membres de son groupe aux termes de la CSA.

Prêts consentis à des parties liées

Projet	Parties liées	Engagement	Taux d'intérêt et échéance	31 décembre 2022	31 décembre 2021
99 Fifth Avenue, Ottawa (Ontario) (« Fifth and Bank »)	Membre du même groupe que MPI	30 000 \$	6 % par année 31 juillet 2023	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	13 784	12 855
Beechwood Avenue, Ottawa (Ontario) (« Beechwood »)	Membre du même groupe que MPI	51 400	6 % par année 31 décembre 2025	25 550	10 094
810 Kingsway, Vancouver (Colombie-Britannique) (« 810 Kingsway »)	MPI	19 650	6 % par année 1 ^{er} août 2024	15 357	10 363
3958 Shelbourne Street, Victoria (Colombie-Britannique) (« University Heights »)	MPI	51 700	7 % par année 31 décembre 2026	12 893	—
		166 750		97 584	63 312
	Direction	700	Taux variable annuel ¹ 27 avril 2032	718	—
Prêt		167 450 \$		98 302 \$	63 312 \$
Partie courante				30 000	30 000
Partie non courante				68 302	33 312
				98 302 \$	63 312 \$

¹ Le taux d'intérêt annuel est déterminé trimestriellement et correspond au plus élevé du taux préférentiel et du taux d'intérêt prescrit en vertu du *Règlement de l'impôt sur le revenu* du Canada, jusqu'à concurrence de 5 %. Les intérêts sont exigibles annuellement à terme échu.

Tous les engagements relatifs aux projets comprennent une réserve servant à financer les frais d'intérêts. Dans le cadre de ces financements, la FPI a l'option exclusive d'acheter l'immeuble de Fifth and Bank, de Lonsdale Square et de Beechwood, la participation indirecte de 85 % de MPI dans l'immeuble 810 Kingsway, et la participation indirecte de 45 % de MPI dans l'immeuble University Heights une fois les projets stabilisés, à 95 % de la juste valeur marchande à ce moment-là, déterminée par des évaluateurs indépendants et qualifiés. Au 31 décembre 2022, la perte de crédit attendue selon les pertes attendues pour les 12 mois à venir à l'égard des prêts était de néant (néant – 31 décembre 2021).

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

Exercices clos les	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Solde d'ouverture	63 312 \$	41 988 \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Montant consenti	32 040	20 024
Intérêts reçus	(1 800)	(1 800)
	30 240	18 224
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Intérêts gagnés	4 750	3 100
	34 990	21 324
Solde de clôture	98 302 \$	63 312 \$

La juste valeur des prêts consentis au titre de projets est fondée sur les taux actuels du marché, majorés des écarts ajustés en fonction du niveau de risque sur les flux de trésorerie actualisés. Au 31 décembre 2022, les taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 8,50 % à 9,50 % et la juste valeur des prêts consentis au titre de projets, établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs, était de 93 441 \$ (au 31 décembre 2021, la valeur comptable des prêts consentis se rapprochait de leur juste valeur).

Montants à payer à des parties liées

Élément	Parties liées	31 décembre 2022	31 décembre 2021
<i>Partie courante</i>			
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	Société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI et des membres du même groupe	1 052 \$	901 \$
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C	Société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI	546 \$	561 \$
Coûts d'exploitation des immeubles à payer	MPI et membres du même groupe	493 \$	411 \$
Frais et honoraires d'aménagement	MPI et membres du même groupe	1 357 \$	535 \$
Distributions sur parts	MPI	37 \$	35 \$
		3 485 \$	2 443 \$
Produits locatifs et produits tirés des services à recevoir	MPI et membres du même groupe	(549) \$	(521) \$
		2 936 \$	1 922 \$

Produits, charges, dépenses d'investissement et distributions

Parties liées / Élément	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Produits de MPI, des membres du même groupe et des sociétés en commandite détenues en propriété exclusive et détenues conjointement		
Produits locatifs et produits tirés des services	863 \$	716 \$
Produits d'intérêts sur les prêts consentis	4 750 \$	3 100 \$
Charges et distributions dues à MPI, aux membres du même groupe et aux sociétés en commandite détenues en propriété exclusive et détenues conjointement		
Charges d'exploitation liées aux immeubles	1 315	713
Frais et honoraires d'aménagement	1 231	—
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B (charges financières)	11 942	10 436
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C (charges financières)	6 574	6 743
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C (principal)	5 510	5 341
Distributions sur parts	427	411
Rémunération des membres clés de la direction		
Somme versée aux dirigeants	770	635
Rémunération fondée sur des parts		
Dirigeants	1 502	1 304
Fiduciaires en guise de rémunération annuelle et de jetons de présence	579	560

MPI et des membres du même groupe ont versé une rémunération additionnelle aux membres clés de la direction en contrepartie de services fournis par ceux-ci à la FPI.

Acquisitions d'immeubles

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

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

Éventualités et engagements

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

La FPI a conclu un arrangement hors bilan pour l'un de ses immeubles dans la région de Toronto acquis en 2018, aux termes duquel la Ville de Toronto a octroyé un prêt transformable en subvention pour financer des logements abordables dans cet immeuble. Sous réserve du respect de certaines conditions, la FPI ne sera pas tenue de faire des remboursements en vertu de cet arrangement. Au 31 décembre 2022, le montant du principal restant dû s'élevait à 13 464 \$ (14 688 \$ – 31 décembre 2021). 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 2022, le montant du principal restant dû s'élevait à 3 360 \$ (3 696 \$ – 31 décembre 2021). 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 2022, la FPI s'était engagée à consentir un financement additionnel de 50 087 \$ (40 926 \$ – 31 décembre 2021) à des parties liées pour appuyer l'aménagement de plusieurs projets et un montant additionnel de 19 079 \$ (10 812 \$ – 31 décembre 2021) 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 2022, l'obligation éventuelle maximale résultant de cette garantie s'élevait à 12 690 \$ (13 042 \$ – 31 décembre 2021).

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.

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 significatives, plutôt que sur ses principales méthodes comptables. D'autres modifications expliquent comment une entité peut déterminer les méthodes comptables significatives.

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 a évalué l'incidence possible de ces modifications et elle prévoit abréger les informations qu'elle fournit sur les méthodes comptables dans ses états financiers consolidés selon les directives des modifications.

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 des états financiers qui comportent une incertitude d'évaluation ». Les entités élaborent des estimations comptables si le mode d'évaluation des éléments des états financiers exigé selon une méthode peut entraîner 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.

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 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 2024. 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 date de clôture. 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 2024, lors de l'entrée en vigueur des modifications. La FPI a évalué l'incidence possible de ces modifications et a déterminé qu'elles n'auront aucune incidence significative sur ses états financiers consolidés.

Obligation locative découlant d'une cession-bail (modifications de l'IFRS 16, Contrats de location)

Le 22 septembre 2022, l'IASB a publié des modifications à l'IFRS 16, Contrats de location, confirmant que l'évaluation d'un actif au titre du droit d'utilisation et d'une obligation locative est peu susceptible d'être de néant si des paiements de loyer variables survenaient dans le cadre d'une transaction de cession-bail. Lors de la comptabilisation initiale, le vendeur-preneur prend en compte les paiements de loyers variables lorsqu'il évalue une obligation locative découlant d'une transaction de cession-bail. Après la comptabilisation initiale, le vendeur-preneur applique les exigences générales relatives à la comptabilisation ultérieure de l'obligation locative, de sorte qu'il ne comptabilise aucun profit ou perte relativement au droit d'utilisation qu'il conserve.

La FPI a l'intention d'adopter ces modifications dans ses états financiers des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024, lorsqu'elles entreront en vigueur. La FPI évalue actuellement l'incidence possible de ces modifications. Toutefois, elle ne prévoit pas qu'elles auront une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

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

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

La direction est aussi responsable de l'établissement et du maintien d'un contrôle interne à l'égard de l'information financière adéquat pour fournir l'assurance raisonnable que l'information financière est fiable et que les états financiers ont été établis, aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS.

Dans le cadre de la conception de ces contrôles, il faut reconnaître qu'en raison des limites qui leur sont inhérentes, les contrôles, si bien conçus et mis en œuvre soient-ils, ne peuvent fournir qu'une assurance raisonnable, et non absolue, que les objectifs de contrôle voulus seront atteints, et il se peut qu'ils ne permettent pas de prévenir ou de détecter les inexactitudes. En outre, la direction doit exercer son jugement aux fins de l'évaluation des contrôles et des procédures.

Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué ou fait évaluer sous leur supervision directe la conception et l'efficacité du fonctionnement des contrôles et procédures de communication de l'information et du contrôle interne à l'égard de l'information financière (tels qu'ils sont définis dans le *Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs*) au 31 décembre 2022.

À la suite de cette évaluation, la direction a conclu qu'au 31 décembre 2022, la conception et le fonctionnement des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI étaient efficaces pour faire en sorte que l'information significative se rapportant à la FPI était portée à l'attention de la direction et que l'information devant être fournie par la FPI était enregistrée, traitée, condensée et présentée dans les délais prévus en vertu des lois sur les valeurs mobilières. La direction a également conclu, en date du 31 décembre 2022, que le contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI était conçu correctement et fonctionnait efficacement, conformément aux directives sur le contrôle interne publiées en 2013 par le Committee of Sponsoring Organizations de la Treadway Commission.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la FPI a mené à bien sa transition vers un nouveau progiciel de gestion intégré. Cette transition n'a donné lieu à aucun changement important au chapitre des contrôles internes au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, et la direction de la FPI a employé des procédures appropriées pour s'assurer qu'un contrôle interne à l'égard de l'information financière était en place pendant et après la transition.

Événements postérieurs à la date de clôture

Le 7 mars 2023, la FPI a mené à terme la cession de Hi-Level Place, situé à Edmonton, pour un prix de vente de 9 920 \$, ce qui a généré un produit net de 2 832 \$.

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	148	100 %	148
7 Niagara West	501	28,35%	142
	2 484		1 471
Ottawa			
8 Minto one80five ¹	417	100 %	417
9 Parkwood Hills Garden Homes & Townhomes	393	100 %	393
10 Aventura	354	100 %	354
11 Huron	251	100 %	251
12 Seneca	251	100 %	251
13 Castleview	241	100 %	241
14 Skyline Garden Homes, Maisonettes & Walkups	259	100 %	259
15 The Carlisle	193	100 %	193
16 Castle Hill	176	100 %	176
17 Grenadier	158	100 %	158
18 Tanglewood	122	100 %	122
19 Eleanor	117	100 %	117
20 Frontenac	104	100 %	104
21 Stratford	59	100 %	59
	3 095		3 095
Montréal			
22 Rockhill	1 004	50 %	502
23 Le 4300	318	100 %	318
24 Haddon Hall	210	100 %	210
25 Le Hill-Park	261	100 %	261
	1 793		1 291
Edmonton			
26 The Lancaster House	98	100 %	98
27 York House	92	100 %	92
28 Hi-Level Place	64	100 %	64
	254		254
Calgary			
29 The Quarters	199	100 %	199
30 The Laurier	144	100 %	144
31 Kaleidoscope	70	100 %	70
32 The International	252	100 %	252
	665		665
Total pour le portefeuille	8 291		6 776

¹ Le nombre d'appartements présenté pour Minto Yorkville et Minto one80five comprend les appartements meublés, qui représentent environ 31 % du total des appartements que comportent ces immeubles.

Loyer moyen par pied carré

Grappe géographique	Loyer mensuel moyen par appartement occupé	Superficie moyenne par appartement occupé (en pieds carrés)	Loyer moyen par pied carré par appartement
Toronto	2 061 \$	776	2,66 \$
Ottawa	1 621	836	1,94
Alberta	1 436	672	2,14
Montréal	1 856	975	1,90
Moyenne	1 732 \$	827	2,09 \$

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

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

Mesures de la gestion du capital

- Le « taux d'intérêt contractuel moyen pondéré » correspond au taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires.
- Les « taux d'intérêt moyens pondérés des emprunts à taux fixe » correspondent 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.
- La « 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.
- Le « taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts à taux variables » correspond au taux d'intérêt moyen pondéré de la facilité de crédit renouvelable et des emprunts hypothécaires à taux variable pour la période, compte non tenu de l'emprunt hypothécaire à taux variable fixé au moyen d'un swap de taux d'intérêt.

Mesures financières supplémentaires

- Le « rendement annuel moyen sans effet de levier » désigne le rendement des activités de repositionnement, et il est calculé en divisant l'augmentation annuelle moyenne des loyers par appartement après le repositionnement par le coût moyen de repositionnement par appartement, compte non tenu de l'incidence des frais de financement.
- Le « ratio de couverture du service de la dette » s'entend du ratio du REN par rapport au total du service de la dette.
- Le « ratio de la dette sur la valeur comptable brute » est calculé en divisant le total de la dette portant intérêt, qui se compose des emprunts hypothécaires à taux fixe et à taux variable, des facilités de crédit, des emprunts à la construction et des parts de SEC de catégorie C de la société en commandite, par la valeur comptable brute et sert de principale mesure de l'endettement de la FPI.
- Le « rendement des distributions par part » correspond à la distribution annualisée par part et par part de SEC de catégorie B, divisée par le prix de clôture des parts à la date de clôture.
- Le « gain sur bail » désigne l'écart entre les loyers obtenus sur les nouveaux contrats de location par rapport aux contrats de location arrivant à échéance.
- Le « potentiel de gain sur bail » désigne l'écart entre l'estimation faite par la direction du loyer mensuel du marché et le loyer mensuel moyen en place par appartement.
- La « valeur comptable brute » désigne le total des actifs de la FPI à la date de clôture.
- 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.
- 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 tirés des immeubles de placement.
- Le « total de la dette » correspond à la somme de la dette portant intérêt composée des emprunts hypothécaires à taux fixe et à taux variable, des facilités de crédit, des emprunts à la construction et des parts de SEC de catégorie C de la Société en commandite.
- Le « total de la dette, déduction faite de la trésorerie » correspond au total de la dette, diminué du solde de trésorerie.
- Le « total du service de la dette » est calculé comme étant la somme de la charge d'intérêts comptabilisée au titre des charges financières et des remboursements de principal sur les emprunts hypothécaires, l'emprunt à la construction, de la facilité de crédit et des distributions sur les parts de SEC de catégorie C.
- Le « total des liquidités » correspond à la somme du solde de la facilité de crédit inutilisée et du solde de trésorerie.
- Les « 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.

Mesures de la performance sur le plan de l'exploitation

- Le « taux de rotation annuel » correspond au nombre de nouveaux contrats de location signés au cours de la période de douze mois consécutifs divisé par le nombre total d'appartements du portefeuille, à l'exclusion des appartements meublés et des appartements non disponibles pour cause de repositionnement.
- « Loyer mensuel moyen » – représente le loyer mensuel moyen tiré des appartements non meublés et loués à la clôture de la période.
- Le « loyer mensuel moyen des appartements meublés » représente le loyer journalier moyen par appartement tiré des appartements meublés pour la période, multiplié par 30.
- Le « taux d'occupation des appartements meublés » représente le ratio du nombre d'appartements meublés occupés par rapport au nombre total d'appartements meublés du portefeuille pour la période.
- Le « taux d'occupation, moyenne de la période » correspond au ratio du nombre d'appartements non meublés occupés par rapport au nombre total d'appartements non meublés du portefeuille pour la période. Le taux d'occupation moyen d'une période constitue un indicateur pratique pour évaluer la performance sur le plan de la location des appartements non meublés.
- Le « taux d'occupation, à la clôture de la période » correspond au ratio du nombre d'appartements non meublés occupés par rapport au nombre total d'appartements non meublés du portefeuille à la clôture de la période. Le taux d'occupation à la clôture de la période constitue un indicateur pratique pour évaluer la performance sur le plan de la location des appartements non meublés.



États financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021



minto
Apartment REIT



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

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux porteurs de parts de Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de Minto Apartment Real Estate Investment Trust (l'« Entité »), qui comprennent :

- les bilans consolidés au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2021;
- 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 2022 et au 31 décembre 2021, 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 ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « **Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers** » de notre rapport de l'auditeur.

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

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



Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Nous avons déterminé que la question décrite ci-après constitue la question clé de l'audit qui doit être communiquée dans notre rapport de l'auditeur.

Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement résidentiels

Description de la question

Nous attirons l'attention sur les notes 2 f), 2 s) 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 2 525 455 000 \$ 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.



Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Le 8 mars 2023

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 2022 », autres que les états financiers et le rapport de l'auditeur sur ces états.

Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons et n'exprimerons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations désignées ci-dessus et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, et à demeurer attentifs aux éléments indiquant que les autres informations semblent comporter une anomalie significative.

Nous avons obtenu les informations contenues dans le rapport de gestion déposé auprès des commissions des valeurs mobilières canadiennes compétentes et dans le Rapport annuel 2022 à la date du présent rapport de l'auditeur. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués sur ces autres informations, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans ces autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait dans le rapport de l'auditeur.

Nous n'avons rien à signaler à cet égard.



Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »), ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider l'entité ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'entité.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister.

Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit.

En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;



- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité de l'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport de l'auditeur sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport de l'auditeur. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'entité à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit;
- nous fournissons aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes, s'il y a lieu;



Minto Apartment Real Estate Investment Trust
Le 8 mars 2023

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

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

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

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

Toronto, Canada

Le 8 mars 2023

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 2022	31 décembre 2021
Actifs			
Immeubles de placement	3	2 611 094 \$	2 360 565 \$
Prêts consentis à des parties liées	12	98 302	63 312
Charges payées d'avance et autres actifs	6	16 806	11 898
Créances résidents et autres débiteurs	7	3 287	2 088
Trésorerie		5 323	2 851
		2 734 812 \$	2 440 714 \$
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Passifs			
Parts de SEC de catégorie B	8	361 858 \$	498 415 \$
Parts de SEC de catégorie C	9	208 086	214 069
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	10	746 320	626 120
Facilité de crédit	11	157 158	51 754
Dépôts de garantie des locataires		10 474	10 136
Montants à payer à des parties liées	12	2 936	1 922
Créditeurs et charges à payer	13	34 443	28 297
		1 521 275 \$	1 430 713 \$
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Éventualités et engagements	18	1 213 537	1 010 001
Événement postérieur à la date de clôture	24		
		2 734 812 \$	2 440 714 \$

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 2022 et 2021

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

	Note	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Produits tirés des immeubles de placement	16	143 790 \$	123 547 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles			
Coûts d'exploitation des immeubles		28 387	23 952
Impôts fonciers		15 116	13 322
Services publics		12 491	10 026
		55 994	47 300
Produits d'exploitation liés aux immeubles		87 796	76 247
Autres charges (produits)			
Charges générales et administratives		9 303	7 602
Charges financières liées aux activités d'exploitation	17	44 590	35 310
Produits financiers		(4 818)	(3 129)
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :			
Immeubles de placement	3	18 828	(89 188)
Parts de SEC de catégorie B	8, 17	(197 531)	34 609
Swaps de taux d'intérêt	6, 17	(2 391)	(1 625)
Rémunération fondée sur des parts	22	(2 246)	137
Honoraires et autres produits		(3 339)	(1 630)
		(137 604)	(17 914)
Bénéfice net et résultat global		225 400 \$	94 161 \$

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 2022 et 2021

(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 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	14	82 687	—	—	82 687
Distributions	14	—	(17 071)	—	(17 071)
Solde au 31 décembre 2021		714 121 \$	(47 275) \$	343 155 \$	1 010 001 \$
Bénéfice net et résultat global		—	—	225 400	225 400
Annulation de parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	14	(3 248)	—	484	(2 764)
Distributions	14	—	(19 100)	—	(19 100)
Solde au 31 décembre 2022		710 873 \$	(66 375) \$	569 039 \$	1 213 537 \$

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 2022 et 2021

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

	Note	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :			
Activités d'exploitation			
Bénéfice net		225 400 \$	94 161 \$
Ajustements pour :			
Charges financières liées aux activités d'exploitation	17	44 590	35 310
Produits financiers		(4 818)	(3 129)
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :			
Immeubles de placement	3	18 828	(89 188)
Parts de SEC de catégorie B	8, 17	(197 531)	34 609
Swaps de taux d'intérêt	6, 17	(2 391)	(1 625)
Rémunération fondée sur des parts	22	(2 246)	137
Variation du fonds de roulement hors trésorerie	21	667	1 844
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		82 499	72 119
Activités de financement			
Produit de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission		—	82 726
Produit du financement hypothécaire	10	34 623	49 558
Primes de la SCHL payées		(882)	—
Frais de financement		(537)	(222)
Remboursements de principal sur les emprunts hypothécaires	10	(30 201)	(12 879)
Produit net tiré de la facilité de crédit	11	105 404	19 806
Produit de l'emprunt à la construction	10	8 006	—
Emprunt transformable en subvention		1 350	—
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B		(11 791)	(10 399)
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C affectées au remboursement du principal	9	(5 510)	(5 341)
Distributions sur les parts		(19 058)	(16 861)
Intérêts payés		(32 981)	(25 150)
Achat et annulation de parts	14	(2 764)	—
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités de financement		45 659	81 238
Activités d'investissement			
Acquisition d'immeubles de placement	4	(28 761)	(80 007)
Entrées d'immobilisations afférentes aux immeubles de placement		(49 203)	(37 429)
Aménagement d'immeubles de placement		(17 550)	(17 482)
Prêts consentis à des parties liées	12	(32 040)	(20 024)
Intérêts reçus		1 868	1 829
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		(125 686)	(153 113)
Variation de la trésorerie au cours de l'exercice		2 472	244
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice		2 851	2 607
Trésorerie à la clôture de l'exercice		5 323 \$	2 851 \$

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 2022 et 2021

(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 2022, le portefeuille de la FPI se composait de participations dans 32 immeubles locatifs multirésidentiels, dont quatre immeubles à vocation résidentielle et commerciale à usage mixte, qui sont tous détenus par Minto Apartment Limited Partnership (la « société en commandite »), qui est consolidée par la FPI.

2. 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 société en commandite de catégorie B (les « parts de SEC de catégorie B »), la rémunération fondée sur des parts et les swaps de taux d'intérêt, lesquels ont été évalués à la juste valeur. Ces états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la FPI.

Les activités de la FPI sont exposées au risque découlant de facteurs économiques qui ont pris de l'importance, en particulier la hausse des taux d'intérêt et de l'inflation. La FPI s'est appuyée sur toute l'information qu'elle juge pertinente et dont elle disposait au 31 décembre 2022 pour déterminer l'incidence potentielle de ces facteurs économiques et de la COVID-19 sur la valeur comptable des actifs et des passifs, sur les résultats de la période et sur les risques présentés dans les états financiers consolidés pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021. Les estimations et les jugements qui pourraient subir les contrecoups des facteurs économiques et de la COVID-19 dans une proportion importante portent sur l'évaluation des immeubles de placement. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations. Les immeubles de placement (note 3) et la gestion des risques (note 19) comprennent des informations à l'égard des incidences potentielles des facteurs économiques et de la COVID-19 sur la juste valeur des immeubles de placement et le risque de liquidité. La FPI continue de surveiller et d'évaluer l'incidence que les facteurs économiques et la COVID-19 pourraient avoir sur ses activités commerciales et ses résultats financiers.

b) Déclaration de conformité

Les présents états financiers consolidés ont été établis conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») 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 2023.

c) Méthode de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la FPI et de ses filiales, dont la société en commandite. Les filiales sont consolidées à compter de la date d'acquisition, soit la date à laquelle la FPI en obtient le contrôle, jusqu'à la date de la perte du contrôle. La FPI contrôle une entité lorsqu'elle est exposée, ou a droit, à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'elle a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'elle détient sur celle-ci. Les méthodes comptables des filiales ont été modifiées au besoin pour les aligner aux méthodes adoptées par la FPI. Tous les soldes intragroupes, les transactions et les profits et pertes latents sont éliminés entièrement au moment de la consolidation.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

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

d) Regroupements d'entreprises

Lorsqu'elle acquiert un immeuble par une participation donnant le contrôle ou directement, la FPI évalue s'il s'agit 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 2022 et 2021

(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 2022 et 2021

(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 et autres emprunts	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 2022 et 2021

(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 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 comptabilisés à titre de charges financières dans les états consolidés du résultat net et du résultat global de la période au cours de laquelle les distributions deviennent exigibles.

Instruments financiers dérivés

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

Dépréciation d'actifs financiers

La FPI a adopté la mesure de simplification lui permettant d'estimer les pertes de crédit attendues à l'égard des créances résidentes et autres débiteurs en ayant recours à une matrice en fonction de l'historique des pertes de crédit, après ajustement en fonction des conditions économiques actuelles et prévues. Les créances résidentes et autres débiteurs sont initialement évalués à la juste valeur puis au coût amorti diminué d'une provision au titre de la dépréciation.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

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

La FPI comptabilise des corrections de valeur pour pertes de crédit attendues à l'égard du reste des actifs financiers évalués au coût amorti, des engagements de prêts non financés et des contrats de garantie financière. La FPI applique une approche en trois étapes pour évaluer la correction de valeur pour pertes de crédit. La FPI évalue la correction de valeur pour pertes à un montant égal à 12 mois de pertes attendues dans le cas des prêts productifs pour lesquels le risque de crédit à la date de clôture n'a pas augmenté de manière importante depuis la comptabilisation initiale (étape 1), à un montant égal aux pertes attendues sur la durée de vie dans le cas des prêts productifs qui ont affiché une augmentation importante du risque de crédit depuis leur création (étape 2) et à un montant égal aux pertes attendues sur la durée de vie des prêts qui sont douteux (étape 3). La détermination d'une augmentation importante du risque de crédit tient compte de différents facteurs et varie selon la nature de l'investissement. La FPI présume que le risque de crédit sur un actif financier a augmenté de façon importante s'il est en souffrance depuis plus de 30 jours ou si certains critères propres à chaque emprunteur sont remplis, lesquels sont fondés sur le jugement. La FPI considère qu'un actif financier est déprécié si le compte de l'emprunteur est en souffrance depuis plus de 90 jours ou si des éléments probants objectifs montrent une détérioration de la qualité du crédit dans la mesure où la FPI n'est plus raisonnablement assurée de recouvrer intégralement le capital et les intérêts en temps opportun ou lorsque la FPI a entrepris des recours d'exécution comme il lui est permis de le faire aux termes de ses ententes contractuelles.

Évaluation des pertes de crédit attendues

Les corrections de valeur pour pertes de crédit attendues sont une estimation, établie par pondération probabiliste, des pertes de crédit. Les pertes de crédit sont évaluées selon la valeur actualisée de toutes les insuffisances de flux de trésorerie (c.-à-d. la différence entre les flux de trésorerie dus à la FPI conformément à un contrat et les flux de trésorerie que la FPI s'attend à recevoir) et elles intègrent des hypothèses importantes, notamment la probabilité de défaillance ainsi que la perte estimée en cas de défaillance. Les pertes de crédit attendues sont actualisées au taux d'intérêt effectif de l'actif financier.

Les pertes de crédit attendues pour la durée de vie sont les pertes de crédit attendues de la totalité des cas de défaillance dont un instrument financier peut faire l'objet au cours de sa durée de vie attendue. Les pertes de crédit attendues pour les 12 mois à venir s'entendent de la portion des pertes de crédit attendues qui découle des cas de défaillance possibles dans les 12 mois suivant la date de clôture (ou une période plus courte si la durée de vie attendue de l'instrument est inférieure à 12 mois). La période maximale considérée lors de l'estimation des pertes de crédit attendues est la période contractuelle maximale pendant laquelle la FPI est exposée au risque de crédit.

Le calcul des pertes de crédit attendues d'un prêt garanti déprécié reflète la réalisation attendue de la sûreté sous-jacente, après déduction des coûts attendus et de tout montant dont la loi exige le versement à l'emprunteur.

Pour déterminer la correction de valeur pour pertes de crédit attendues, la FPI tient compte des informations raisonnables et justifiables qu'il est possible d'obtenir sans devoir engager des coûts ou des efforts déraisonnables. La direction tient compte des événements passés, des conditions actuelles du marché et des informations raisonnables et justifiables prospectives sur la conjoncture économique à venir. Pour apprécier les informations concernant la conjoncture économique future possible, la direction a utilisé plusieurs scénarios économiques, y compris un scénario de référence, qui représente le résultat le plus probable et qui concorde avec l'opinion de la direction sur l'actif financier. Afin de déterminer la durée de vie d'un prêt, la période contractuelle du prêt, y compris les paiements anticipés, les prorogations et les autres options sont généralement prises en compte.

L'estimation des pertes de crédit attendues se fonde également sur des hypothèses concernant la conjoncture du marché immobilier local, la disponibilité d'un financement et les modalités de celui-ci, la valeur sous-jacente de la garantie ainsi que divers autres facteurs. Ces hypothèses sont limitées par la disponibilité de données de marché comparables fiables, l'incertitude économique et l'incertitude quant aux événements futurs. Par conséquent, de par leur nature même, les estimations de la dépréciation sont subjectives et peuvent être différentes des résultats réels. Si les hypothèses sous-jacentes étaient modifiées, l'estimation des flux de trésorerie futurs pourrait changer.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

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

h) Évaluation de la juste valeur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

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

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

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

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.

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

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

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

n) Charges

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

o) Charges financières

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

p) Rémunération fondée sur des parts

La FPI maintient un régime incitatif général fondé sur des titres de capitaux propres modifié et mis à jour (le « régime ») à l'intention de ses fiduciaires et de ses dirigeants, dans le cadre duquel les participants admissibles peuvent recevoir des parts différées, des parts de rendement, des parts incessibles ou d'autres types de titres similaires dans le cadre de leur rémunération. Les attributions aux termes du régime peuvent être réglées en parts nouvellement émises ou, si le participant en fait le choix et sous réserve de l'approbation du conseil des fiduciaires, en trésorerie. La valeur à la date d'attribution est comptabilisée dans les charges générales et administratives sur la période d'acquisition des droits, et une augmentation correspondante est comptabilisée dans les passifs, sur la durée de la période relative à l'attribution. La valeur à la date d'attribution est calculée selon le prix du marché des parts à la date d'attribution en ce qui concerne les parts différées et selon un modèle d'établissement du prix dans le cas des parts de rendement. Le prix du marché s'entend du cours de clôture moyen, pondéré en fonction du volume, des parts à la Bourse de Toronto pour les cinq jours de bourse précédant immédiatement cette date. L'estimation de la valeur à la date d'attribution des parts de rendement exige l'établissement de données d'entrées pertinentes aux fins du modèle d'établissement du prix. Le passif est réévalué chaque date de clôture et date de règlement en fonction du cours de clôture des parts comme le définit le régime ou le modèle d'établissement du prix mis à jour, à la date d'évaluation. Toute modification à la valeur du passif est comptabilisée dans les états consolidés du résultat net et du résultat global comme un ajustement de la juste valeur.

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.

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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

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

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.

t) Modifications futures de normes comptables

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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

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

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

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 a évalué l'incidence de ces modifications et elle prévoit abréger les informations qu'elle fournit sur les méthodes comptables dans ses états financiers consolidés selon les directives des modifications.

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 des états financiers qui comportent une incertitude d'évaluation ». Les entités élaborent des estimations comptables si le mode d'évaluation des éléments des états financiers exigé selon une méthode comptable peut entraîner 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.

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 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 2024. 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 date de clôture. 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 2024, lors de l'entrée en vigueur des modifications. La FPI a évalué l'incidence possible de ces modifications et a déterminé qu'elles n'auront aucune incidence significative sur ses états financiers consolidés.

Obligation locative découlant d'une cession-bail (modifications de l'IFRS 16, Contrats de location)

Le 22 septembre 2022, l'IASB a publié des modifications à l'IFRS 16, *Contrats de location*, confirmant que l'évaluation d'un actif au titre du droit d'utilisation et d'une obligation locative est peu susceptible d'être de néant si des paiements de loyer variables survenaient dans le cadre d'une transaction de cession-bail. Lors de la comptabilisation initiale, le vendeur-preneur prend en compte les paiements de loyers variables lorsqu'il évalue une obligation locative découlant d'une transaction de cession-bail. Après la comptabilisation initiale, le vendeur-preneur applique les exigences générales relatives à la comptabilisation ultérieure de l'obligation locative, de sorte qu'il ne comptabilise aucun profit ou perte relativement au droit d'utilisation qu'il conserve.

La FPI a l'intention d'adopter ces modifications dans ses états financiers des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024, lorsqu'elles entreront en vigueur. La FPI évalue actuellement l'incidence possible de ces modifications. Toutefois, elle ne prévoit pas qu'elles auront une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

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

3. Immeubles de placement

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

	Immeubles résidentiels	Immeubles commerciaux	Terrains destinés à l'aménagement	Total
Solde au 31 décembre 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 \$
Entrées				
Acquisition (note 4)	186 579	12 702	—	199 281
Dépenses d'investissement	52 348	48	—	52 396
Dépenses d'aménagement	—	—	18 395	18 395
Autres	(715)	—	—	(715)
(Perte liée) profit lié à la juste valeur	(19 250)	(3 772)	4 194	(18 828)
Solde au 31 décembre 2022	2 525 455 \$	27 828 \$	57 811 \$	2 611 094 \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, la FPI a inscrit à l'actif des frais d'intérêts de 1 051 \$ (95 \$ – 31 décembre 2021) en lien avec les emprunts généraux et l'emprunt à la construction de la FPI à des fins d'aménagement. Le taux moyen pondéré des emprunts généraux de la FPI s'est établi à 4,52 % (2,21 % – 31 décembre 2021). Les frais d'intérêt au titre de l'emprunt à la construction ont été inscrits à l'actif relativement à l'aménagement connexe au moyen du taux d'emprunt réel lié à l'emprunt.

Les immeubles de placement de la FPI sont classés au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs, étant donné que d'importantes données d'entrée non observables sont requises pour déterminer la juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des évaluations internes. Au 31 décembre 2022, le portefeuille d'immeubles de placement de la FPI faisait entièrement l'objet d'évaluations internes. L'équipe d'évaluateurs internes de la FPI se compose de personnes qualifiées qui possèdent les compétences professionnelles pertinentes ainsi qu'une expérience récente de l'emplacement et de la catégorie à laquelle appartiennent les immeubles respectifs.

La FPI a également retenu les services de grands cabinets canadiens d'évaluateurs immobiliers indépendants ayant une présence et des connaissances d'un océan à l'autre, en particulier sur les marchés où la FPI évolue, afin de veiller à ce que chaque immeuble de la FPI fasse l'objet d'une évaluation indépendante au moins une fois tous les trois ans. Ces évaluations indépendantes ont été utilisées par la direction dans le cadre de la validation des hypothèses et des données de marché intégrées à son modèle d'évaluation interne. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, la FPI a obtenu des évaluations d'immeubles indépendantes visant environ 53 % (52 % – 31 décembre 2021) de ses immeubles de placement.

La FPI continue de passer en revue la capitalisation boursière, le taux d'actualisation et le taux de capitalisation final, de même que ses projections des flux de trésorerie futurs et leur incidence sur l'évaluation de ses immeubles à la lumière des facteurs économiques et dans le contexte de la 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 2022. Il n'est pas possible de prévoir avec certitude la durée ou l'ampleur des répercussions financières, à court et à long terme, liées aux facteurs économiques et à la COVID-19 sur les activités et l'exploitation de la FPI. Toute incidence à long terme sur les loyers du marché,

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

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

les taux d'occupation, le roulement des locataires, la demande future et la hausse soutenue des taux d'intérêt se répercuteraient 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 avant tout selon la méthode de la capitalisation directe et comprend une déduction du total des dépenses d'investissement futures estimées. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, le total des dépenses d'investissement futures estimées sur cinq ans déduites s'élevait à 89 329 \$ (83 852 \$ – 31 décembre 2021) 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 2022			31 décembre 2021		
	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée
Taux de capitalisation	3,25 %	4,63 %	3,80 %	3,13 %	4,50 %	3,60 %

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 2022 :

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

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 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 2022 et 2021

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

4. Acquisition d'immeubles de placement

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

Immeubles	Date d'acquisition	Total du coût d'acquisition	Financement hypothécaire à taux variable	Taux d'intérêt et échéance à la date d'acquisition	Participation
39 Niagara Street, 29–33 Bathurst Street, Toronto (Ontario) (« Niagara West »)	22 avril 2022	112 667 \$	46 158 \$	Taux des A.B. + 2 % ou taux préférentiel + 1 % 30 novembre 2022	28,35 %
220 4 Avenue SW, Calgary (Alberta) (« The International »)	6 mai 2022	86 614	62 220	Taux des A.B. + 2,5 % ou taux préférentiel + 1 % 30 septembre 2022	100 %
		199 281 \$	108 378 \$		

La FPI a conclu l'acquisition d'un immeuble de placement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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 des immeubles de placement :

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Total du coût d'acquisition	(199 281) \$	(82 604) \$
Financement hypothécaire repris	108 378	—
Émission de parts de SEC de catégorie B (note 8)	60 974	—
Coûts de transaction à payer	—	2 431
Fonds de roulement repris	1 168	166
Contrepartie en trésorerie versée à la clôture	(28 761) \$	(80 007) \$

5. Entreprises communes

La FPI possède et exploite conjointement quatre 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 %
Niagara West	22 avril 2022	Toronto (Ontario)	28,35 %

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

(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 2022	31 décembre 2021
Charges payées d'avance	2 729 \$	2 305 \$
Primes de la SCHL payées d'avance	8 825	6 940
Liquidités soumises à des restrictions	1 434	1 218
Dépôts et autres paiements anticipés	1 120	1 128
Swap de taux d'intérêt	2 698	307
	16 806 \$	11 898 \$
Partie courante	3 812	3 970
Partie non courante	12 994	7 928
	16 806 \$	11 898 \$

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

Immeubles	Échéance	Taux fixe	Montant nominal initial	Montant nominal	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Swap de taux d'intérêt ¹	Avril 2026	3,38 %	42 360 \$	36 257 \$	2 698 \$	307 \$

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

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.

Exercices clos les	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Solde d'ouverture	307 \$	(1 318) \$
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Profit lié à la juste valeur	2 391	1 625
Solde de clôture	2 698 \$	307 \$

7. Créances résidents et autres débiteurs

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Partie courante		
Créances résidents	1 844 \$	1 388 \$
Autres débiteurs	2 375	1 294
Moins : Correction de valeur pour pertes sur créances	(932)	(594)
	3 287 \$	2 088 \$

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

(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 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 \$
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Émission, 22 avril 2022 (note 4)	2 985 956	60 974
Profit lié à la juste valeur	—	(197 531)
	2 985 956	(136 557)
Solde au 31 décembre 2022	25 755 029	361 858 \$

Des distributions de 11 942 \$ (10 436 \$ – 31 décembre 2021) ont été déclarées aux porteurs de parts de SEC de catégorie B pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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 2022	31 décembre 2021
Parts de SEC de catégorie C	206 673 \$	212 183 \$
Ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis	1 413	1 886
	208 086 \$	214 069 \$
Partie courante	50 642	5 982
Partie non courante	157 444	208 087
	208 086 \$	214 069 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

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

Au 31 décembre 2022, 22 978 700 (22 978 700 – 31 décembre 2021) parts de SEC de catégorie C de la société en commandite étaient en circulation. Le tableau suivant présente un rapprochement des variations des flux de trésorerie liés aux parts de SEC de catégorie C de la société en commandite :

Exercices clos les	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Solde d'ouverture	214 069 \$	219 885 \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Distributions affectées au remboursement du principal	(5 510)	(5 341)
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(473)	(475)
	(5 983)	(5 816)
Solde de clôture	208 086 \$	214 069 \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, la FPI a également versé des distributions de 6 574 \$ (6 743 \$ – 31 décembre 2021) 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 2021) et viennent à échéance à diverses dates entre 2023 et 2030 (entre 2023 et 2030 – 31 décembre 2021).

Au 31 décembre 2022, 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.

2023	50 234 \$
2024	50 499
2025	63 541
2026	1 283
2027	22 752
2028 et par la suite	18 364
	206 673 \$

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 2022, les taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 4,29 % à 5,91 % (de 1,65 % à 3,26 % – 31 décembre 2021) et la juste valeur des parts de SEC de catégorie C, établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs, était de 199 200 \$ (218 599 \$ – 31 décembre 2021).

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

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

10. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Taux d'intérêt moyen pondéré	Solde impayé	Taux d'intérêt moyen pondéré	Solde impayé
Emprunts hypothécaires à taux fixe	3,03 %	631 956 \$	2,71 %	627 534 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable	7,45 %	108 378	—	—
Emprunt à la construction	2,39 %	8 006	—	—
		748 340		627 534
Ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis		882		1 152
Frais de financement différés non amortis		(2 902)		(2 566)
		746 320 \$		626 120 \$
Partie courante		238 800		140 862
Partie non courante		507 520		485 258
		746 320 \$		626 120 \$

Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires à taux fixe et à taux variable sont garantis par des immeubles de placement et viennent à échéance à diverses dates entre 2023 et 2030 (entre 2022 et 2030 – 31 décembre 2021). Les emprunts hypothécaires à taux fixe incluent un emprunt hypothécaire de 36 257 \$ (37 262 \$ – 31 décembre 2021) à taux variable fixé au moyen d'un swap de taux d'intérêt.

Emprunt à la construction

La FPI a un engagement en vertu d'un emprunt à la construction non renouvelable à taux fixe de 93 745 \$, dont une tranche de 8 006 \$ était prélevée au 31 décembre 2022 (néant – 31 décembre 2021). L'emprunt à la construction sert à financer la construction d'un nouvel immeuble locatif résidentiel de 225 appartements sur un terrain excédentaire de l'immeuble Richgrove (le « projet d'aménagement de Richgrove ») de la FPI à Toronto, en Ontario, et qui est garanti par une hypothèque de premier rang qui grève le projet. L'emprunt porte intérêt au taux fixe de 2,39 % et vient à échéance le 1^{er} mars 2032. Des versements d'intérêts seulement sont effectués chaque mois.

Les emprunts hypothécaires et l'emprunt à la construction, exclusion faite des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché non amortis et des frais de financement différés non amortis, s'établissent comme suit.

2023	239 195
2024	59 235
2025	51 093
2026	81 122
2027	8 155
2028 et par la suite	309 540
	748 340 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

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

Les tableaux suivants présentent un rapprochement des variations des flux de trésorerie relativement aux emprunts hypothécaires et à l'autre emprunt.

	Emprunts hypothécaires à taux fixes et à taux variables	Emprunt à la construction	Total
Solde au 31 décembre 2020	598 079 \$	— \$	598 079 \$
<i>Flux de trésorerie</i>			
Émissions ¹	49 558	—	49 558
Frais de financement différés engagés	(138)	—	(138)
Remboursements	(12 879)	—	(12 879)
	36 541	—	36 541
<i>Variation hors trésorerie</i>			
Fonds entiercés ¹	(8 558)	—	(8 558)
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(294)	—	(294)
Amortissement des frais de financement différés	352	—	352
	(8 500)	—	(8 500)
Solde au 31 décembre 2021	626 120 \$	— \$	626 120 \$
Solde au 31 décembre 2021	626 120 \$	— \$	626 120 \$
<i>Flux de trésorerie</i>			
Émissions	34 623	8 006	42 629
Frais de financement différés engagés	(537)	—	(537)
Frais de financement différés au titre des primes de la SCHL	(319)	—	(319)
Remboursements	(30 201)	—	(30 201)
	3 566	8 006	11 572
<i>Variation hors trésorerie</i>			
Repris à l'acquisition	108 378	—	108 378
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(270)	—	(270)
Frais de financement différés virés à partir des primes de la SCHL payées d'avance	(75)	—	(75)
Amortissement des frais de financement différés	595	—	595
	108 628	—	108 628
Solde au 31 décembre 2022	738 314 \$	8 006 \$	746 320 \$

Aux 31 décembre 2022 et 2021, la FPI se conformait à l'ensemble des clauses restrictives de nature financière en ce qui a trait à ses dettes.

La juste valeur des emprunts hypothécaires à taux fixe et de l'emprunt à la construction est établie en fonction des taux actuels du marché, majorés des écarts ajustés en fonction du niveau de risque sur les flux de trésorerie actualisés. Au 31 décembre 2022, les taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 4,25 % à 5,87 % (de 1,03 % à 3,46 % – 31 décembre 2021) et la juste valeur des emprunts hypothécaires à taux fixe et de l'emprunt à la construction, établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs, était de 595 760 \$ (634 412 \$ – 31 décembre 2021). Compte tenu de la nature variable des emprunts hypothécaires à taux variables, leur valeur comptable se rapproche de leur juste valeur.

¹ Le produit de 8 558 \$ tiré d'un emprunt 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 2022 et 2021

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

11. Facilité de crédit

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Montant engagé	300 000 \$	200 000 \$
Montant disponible	267 115	200 000
Montant utilisé		
Montant prélevé	157 158	51 754
Lettre de crédit	442	442
	157 600	52 196
Montant non prélevé disponible	109 515 \$	147 804 \$

Le tableau suivant présente un rapprochement des variations des flux de trésorerie attribuables à la facilité de crédit.

Exercices clos les	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Solde d'ouverture	51 754 \$	31 948 \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Émission	115 404	102 806
Remboursements	(10 000)	(83 000)
	105 404	19 806
	157 158 \$	51 754 \$

La FPI a contracté une facilité de crédit renouvelable, laquelle est garantie par plusieurs immeubles de placement, qui vient à échéance le 3 juillet 2025 et sert à financer les exigences en matière de fonds de roulement, les acquisitions, les lettres de crédit ainsi que les besoins généraux de la fiducie. La facilité de crédit porte intérêt au taux des acceptations bancaires à un mois majoré de 175 points de base ou au taux préférentiel majoré de 75 points de base. Au 31 décembre 2022, le taux d'intérêt variable moyen pondéré était de 6,47 % (2,19 % – 31 décembre 2021). Compte tenu de la nature variable de la facilité de crédit, sa valeur comptable se rapproche de sa juste valeur.

Au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2021, la FPI se conformait à l'ensemble des clauses restrictives de nature financière relatives à sa facilité de crédit.

12. Transactions entre parties liées

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

a) Convention de services de soutien administratif

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

Le 15 décembre 2022, la FPI a exercé son option de renouvellement de la CSA pour une durée additionnelle de cinq ans, avec prise d'effet le 3 juillet 2023. Le plafond du montant afférent à toutes les charges générales et administratives, exception faite

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

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

des frais relatifs à une société ouverte, de 32 points de base de la valeur comptable brute des actifs de la FPI n'a pas été reconduit dans la CSA renouvelée.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, la FPI a engagé une somme de 2 260 \$ (2 260 \$ – 31 décembre 2021) au titre de services rendus par MPI et les membres de son groupe aux termes de la convention de services de soutien administratif.

b) Prêts consentis à des parties liées

Projet	Parties liées	Engagement	Taux d'intérêt et échéance	31 décembre 2022	31 décembre 2021
99 Fifth Avenue, Ottawa (Ontario) (« Fifth and Bank »)	Membre du même groupe que MPI	30 000 \$	6 % par année 31 juillet 2023	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	13 784	12 855
Beechwood Avenue, Ottawa (Ontario) (« Beechwood »)	Membre du même groupe que MPI	51 400	6 % par année 31 décembre 2025	25 550	10 094
810 Kingsway, Vancouver (Colombie-Britannique) (« 810 Kingsway »)	MPI	19 650	6 % par année 1 ^{er} août 2024	15 357	10 363
3958 Shelbourne Street, Victoria (Colombie-Britannique) (« University Heights »)	MPI	51 700	7 % par année 31 décembre 2026	12 893	—
		166 750		97 584	63 312
Prêt	Direction	700	Taux variable annuel ¹ 27 avril 2032	718	—
		167 450 \$		98 302 \$	63 312 \$
Partie courante				30 000	30 000
Partie non courante				68 302	33 312
				98 302 \$	63 312 \$

¹ Le taux d'intérêt annuel est déterminé trimestriellement et correspond au plus élevé du taux préférentiel et du taux d'intérêt prescrit en vertu du *Règlement de l'impôt sur le revenu* du Canada, jusqu'à concurrence de 5 %. Les intérêts sont exigibles annuellement à terme échu.

Tous les engagements relatifs aux projets comprennent une réserve servant à financer les frais d'intérêts. Si cette réserve n'est pas utilisée intégralement, les intérêts sont versés à la FPI sur une base mensuelle. Dans le cadre de ces financements, la FPI aura l'option exclusive d'acheter l'immeuble de Fifth and Bank, de Lonsdale Square et de Beechwood, la participation indirecte de 85 % de MPI dans l'immeuble 810 Kingsway, et la participation indirecte de 45 % de MPI dans l'immeuble University Heights une fois les projets stabilisés, à 95 % de la juste valeur marchande à ce moment-là, déterminée par des évaluateurs indépendants et qualifiés. Au 31 décembre 2022, la perte de crédit attendue selon les pertes attendues pour les 12 mois à venir à l'égard des prêts était de néant (néant – 31 décembre 2021).

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

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

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

Exercices clos les	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Solde d'ouverture	63 312 \$	41 988 \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Montant consenti	32 040	20 024
Intérêts reçus	(1 800)	(1 800)
	30 240	18 224
<i>Variation hors trésorerie</i>		
Intérêts gagnés	4 750	3 100
	34 990	21 324
Solde de clôture	98 302 \$	63 312 \$

La juste valeur des prêts consentis au titre de projets est fondée sur les taux actuels du marché, majorés des écarts ajustés en fonction du niveau de risque sur les flux de trésorerie actualisés. Au 31 décembre 2022, les taux actuels du marché, majorés d'écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 8,50 % à 9,50 % et la juste valeur des prêts consentis au titre de projets, établie au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs, était de 93 441 \$ (au 31 décembre 2021, la valeur comptable des prêts consentis se rapprochait de leur juste valeur).

c) Montants à payer à des parties liées

Élément	Parties liées	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Partie courante			
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B	Société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI et des membres du même groupe	1 052	901 \$
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C	Société en commandite détenue en propriété exclusive par MPI	546	561
Coûts d'exploitation des immeubles à payer	MPI et membres du même groupe	493	411
Frais et honoraires d'aménagement	Membres du même groupe que MPI	1 357	535
Distributions sur parts	MPI	37	35
		3 485	2 443
Produits locatifs et produits tirés des services à recevoir	MPI et membres du même groupe	(549)	(521)
		2 936 \$	1 922 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

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

d) Produits, charges, dépenses d'investissement et distributions

Parties liées / Élément	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Produits de MPI, des membres du même groupe et des sociétés en commandite détenues en propriété exclusive et détenues conjointement		
Produits locatifs et produits tirés des services	863 \$	716 \$
Produits d'intérêts sur les prêts consentis	4 750	3 100
Charges et distributions dues à MPI, aux membres du même groupe et aux sociétés en commandite détenues en propriété exclusive et détenues conjointement		
Charges d'exploitation liées aux immeubles	1 315	713
Frais et honoraires d'aménagement	1 231	—
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B (charges financières)	11 942	10 436
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C (charges financières)	6 574	6 743
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C (principal)	5 510	5 341
Distributions sur parts	427	411
Rémunération des membres clés de la direction		
Somme versée aux dirigeants	770	635
Rémunération fondée sur des parts		
Dirigeants	1 502	1 304
Fiduciaires en guise de rémunération annuelle et de jetons de présence	579	560

MPI et des membres du même groupe ont versé une rémunération additionnelle aux membres clés de la direction en contrepartie de services fournis par ceux-ci à la FPI.

e) Acquisitions d'immeubles

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

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

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

13. Crédoeurs et charges à payer

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Créditeurs	4 711 \$	9 154 \$
Charges à payer	18 457	8 884
Distributions à verser	1 592	1 550
Rémunération fondée sur des parts	4 539	4 915
Emprunt transformable en subvention	5 144	3 794
	34 443 \$	28 297 \$
Partie courante	28 689	23 776
Partie non courante	5 754	4 521
	34 443 \$	28 297 \$

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la FPI a commencé la construction du 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.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, un financement de 1 350 \$ a été obtenu dans le cadre du projet d'aménagement de Richgrove et a été comptabilisé en tant qu'emprunt transformable en subvention 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 – 31 décembre 2021).

14. Parts

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

	Nombre de parts	\$
Autorisé	Illimité	
Parts émises et en circulation		
Solde au 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
Annulation de parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(182 227)	(3 248)
Solde au 31 décembre 2022	39 887 612	710 873 \$

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 2022, des distributions de 19 100 \$ (17 071 \$ – 31 décembre 2021) ont été déclarées aux porteurs de part, ce qui correspond à des distributions mensuelles de 0,03958 \$ par part pour les mois de janvier à octobre 2022 et de 0,04083 \$ par part pour les mois de novembre à décembre 2022 (0,03792 \$ par part pour les mois de janvier à octobre 2021 et 0,03958 \$ par part pour les mois de novembre à décembre 2021).

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

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

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 15 juillet 2022, la Bourse de Toronto a accepté l'avis d'intention de la FPI de mettre en œuvre une offre publique de rachat dans le cours normal des activités visant certaines de ses parts. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités est en vigueur du 21 juillet 2022 au 20 juillet 2023 et autorise la FPI à acquérir un maximum de 3 847 284 parts, et ce, jusqu'à concurrence de 33 965 parts par jour de bourse.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la FPI a acheté et annulé 182 227 parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, à un prix d'achat moyen pondéré de 15,15 \$ la part, pour un coût total incluant les commissions de 2 764 \$. La différence entre le prix d'achat et le prix d'émission historique moyen pondéré des parts a été comptabilisée comme une augmentation des résultats non distribués.

15. Information sectorielle

La FPI détient, gère et exploite 32 immeubles locatifs multirésidentiels au Canada, dont quatre immeubles à vocation résidentielle et commerciale à usage mixte. Au moment d'évaluer le rendement de la FPI, la direction ne présente ni ne regroupe ses activités en fonction de l'emplacement géographique ou autrement. Par conséquent, la FPI n'a qu'un seul secteur à présenter aux fins de l'information à fournir, conformément aux IFRS.

16. Produits tirés des immeubles de placement

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

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Produits locatifs	121 554 \$	100 150 \$
Produits tirés de la prestation de services	22 236	23 397
	143 790 \$	123 547 \$

17. Charges financières

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	21 802 \$	16 605 \$
Charges d'intérêts et commissions d'attente sur la facilité de crédit	5 128	1 750
Amortissement des frais de financement	938	640
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	(743)	(769)
Intérêts inscrits à l'actif	(1 051)	(95)
Charges d'intérêts et autres frais de financement	26 074	18 131
Distributions sur les parts de SEC de catégorie B (note 8)	11 942	10 436
Distributions sur les parts de SEC de catégorie C (note 9)	6 574	6 743
Charges financières liées aux activités d'exploitation	44 590 \$	35 310 \$
Perte liée (profit lié) à la juste valeur :		
Parts de SEC de catégorie B (note 8)	(197 531)	34 609
Swap de taux d'intérêt (note 6)	(2 391)	(1 625)
Charges financières	(155 332) \$	68 294 \$

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

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

18. Éventualités et engagements

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

La FPI 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 2022, le montant du principal restant dû s'élevait à 13 464 \$ (14 688 \$ – 31 décembre 2021). 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 2022, le montant du principal restant dû s'élevait à 3 360 \$ (3 696 \$ – 31 décembre 2021). 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 2022, la FPI s'était engagée à consentir un financement additionnel de 50 087 \$ (40 926 \$ – 31 décembre 2021) à des parties liées pour appuyer l'aménagement de plusieurs projets et un montant additionnel de 19 079 \$ (10 812 \$ – 31 décembre 2021) 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 2022, l'obligation éventuelle maximale résultant de cette garantie s'élevait à 12 690 \$ (13 042 \$ – 31 décembre 2021).

19. Gestion des risques

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

Risque de marché

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

a) Risque de taux d'intérêt

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

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

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

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

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

Au 31 décembre 2022, la FPI disposait d'une facilité de crédit engagée à taux variable de 300 000 \$ (200 000 \$ – 31 décembre 2021) dont le montant disponible s'établissait à 267 115 \$ (200 000 \$ – 31 décembre 2021) et dont l'encours s'élevait à 157 158 \$ (51 754 \$ – 31 décembre 2021). Une variation de 1 % des taux d'intérêt en vigueur aurait fait varier les charges d'intérêts annualisées de 1 572 \$ (518 \$ – 31 décembre 2021).

Au 31 décembre 2022, la FPI avait également deux emprunts hypothécaires à taux variable dont l'encours s'établissait à 108 378 \$ (néant – 31 décembre 2021). Une variation de 1 % des taux d'intérêt en vigueur aurait fait varier les charges d'intérêts annualisées de 1 084 \$ (néant – 31 décembre 2021). La FPI compte refinancer ces emprunts hypothécaires en tant qu'emprunts hypothécaires assurés par la SCHL.

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 2022 aurait entraîné une variation de 3 619 \$ (4 984 \$ – 31 décembre 2021) de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B.

Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend du risque que les locataires et/ou débiteurs éprouvent des difficultés financières et n'honorent pas leurs obligations locatives ou les remboursements sur les prêts. Une correction de valeur pour dépréciation est 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 à la concentration du risque de crédit lié aux prêts consentis, advenant le cas où les emprunteurs ne seraient pas en mesure de rembourser, selon les modalités contractuelles, les sommes dues à la FPI. La FPI offre du financement à MPI aux fins d'aménagement stratégique et, en retour, reçoit une option d'achat d'une participation dans ce projet d'aménagement. La direction atténue ce risque en s'assurant qu'une garantie suffisante est fournie par les actifs en cours d'aménagement en plus de la garantie fournie par MPI.

Risque de liquidité

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

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

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

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 2022, les passifs courants, établis à 331 531 \$ (182 642 \$ – 31 décembre 2021), étaient supérieurs aux actifs courants de 42 422 \$ (38 909 \$ – 31 décembre 2021), donnant lieu à un fonds de roulement net déficitaire de 289 109 \$ (143 733 \$ – 31 décembre 2021). Les passifs courants au 31 décembre 2022 comprenaient des emprunts hypothécaires de 271 225 \$ (127 833 \$ – 31 décembre 2021) que la FPI est activement en voie de refinancer. Les besoins immédiats de la FPI en matière de liquidités sont satisfaits par les fonds en caisse, les flux de trésorerie provenant de l'exploitation, le refinancement d'emprunts hypothécaires arrivant à échéance et les fonds disponibles sur sa facilité de crédit. Au 31 décembre 2022, les liquidités s'élevaient à 114 838 \$ (150 655 \$ – 31 décembre 2021), dont une tranche de 5 323 \$ en trésorerie (2 851 \$ – 31 décembre 2021) et un montant de 109 515 \$ (147 804 \$ – 31 décembre 2021) 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.

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

	2023	2024	2025	2026	2027	2028 et par la suite	Total
Emprunts hypothécaires	239 195 \$	59 235 \$	51 093 \$	81 122 \$	8 155 \$	301 534 \$	740 334 \$
Emprunt à la construction	—	—	—	—	—	8 006	8 006
	239 195	59 235	51 093	81 122	8 155	309 540	748 340
Facilité de crédit	—	—	157 158	—	—	—	157 158
Parts de SEC de catégorie C	50 234	50 499	63 541	1 283	22 752	18 364	206 673
Intérêts ¹	33 816	26 591	18 990	10 607	9 539	24 733	124 276
Dépôts de garantie des locataires	10 464	—	—	—	10	—	10 474
Montants à payer à des parties liées	2 936	—	—	—	—	—	2 936
Créditeurs et charges à payer	28 689	412	147	51	—	5 144	34 443
	365 334 \$	136 737 \$	290 929 \$	93 063 \$	40 456 \$	357 781 \$	1 284 300 \$

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

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

20. Gestion du risque lié au capital

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

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

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

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

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

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

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Passifs (montants en principal impayés)		
Parts de SEC de catégorie B	361 858 \$	498 415 \$
Parts de SEC de catégorie C	206 673	212 183
Emprunts hypothécaires	740 334	627 534
Emprunt à la construction	8 006	—
Facilité de crédit	157 158	51 754
	1 474 029	1 389 886
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	1 213 537	1 010 001
	2 687 566 \$	2 399 887 \$

21. Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

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

Exercices clos	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Charges payées d'avance et autres actifs	(3 597) \$	(1 795) \$
Créances résidents et autres débiteurs	(1 199)	(9)
Dépôts de garantie des locataires	(174)	1 146
Montants à payer à des parties liées	878	769
Créditeurs et charges à payer	4 759	1 733
	667 \$	1 844 \$

22. Rémunération fondée sur des parts

Dirigeants

Parts différées

Les droits sur les parts différées attribuées aux dirigeants sont généralement acquis lors des deuxième, troisième et quatrième anniversaires de la date de l'attribution, et leur règlement se fait 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.

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

(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 2022	31 décembre 2021
Solde d'ouverture	210 152	161 091
Attribution	85 660	56 000
Rachat	(14 495)	(5 499)
Renonciation	(17 982)	(5 499)
Équivalents de distribution	7 841	4 059
Solde de clôture	271 176	210 152

Le tableau ci-après présente l'activité relative au régime de parts différées et de la valeur de la charge de rémunération fondée sur des parts attribuées aux dirigeants :

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Solde d'ouverture	2 890 \$	1 660 \$
Charge de rémunération fondée sur des parts	1 502	1 304
Règlement	(211)	(121)
(Profit lié) perte liée à la juste valeur	(1 461)	47
Solde de clôture	2 720 \$	2 890 \$

Parts de rendement

Les droits sur les parts de rendement attribuées aux dirigeants sont généralement acquis au troisième anniversaire de la date d'attribution en fonction de l'atteinte des objectifs de rendement. Le règlement des parts de rendement se fait par l'émission d'un nombre de nouvelles parts équivalent au nombre de parts de rendement créditées, y compris les distributions sur les parts qui ont été versées par la FPI et qui se sont accumulées sous forme de parts de rendement ou, si le participant a fait ce choix et sous réserve de l'approbation de l'administrateur du régime, par le versement d'une somme en trésorerie. Le conseil des fiduciaires a le pouvoir de décider, à l'égard de chaque participant, à quel moment les droits sur les parts de rendement deviennent acquis.

L'activité relative au régime de parts de rendement attribuées aux dirigeants se présente comme suit :

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Solde d'ouverture	—	—
Attribution	31 750	—
Solde de clôture	31 750	—

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

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

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

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.

Les parts différées attribuées et la valeur de la charge de rémunération fondée sur des parts attribuées aux fiduciaires qui ont été comptabilisées se présentent comme suit :

	Nombre de parts différées	\$
Solde au 31 décembre 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 \$
Attribution et acquisition de droits	33 858	528
Équivalents de distribution	3 099	51
Profit lié à la juste valeur	—	(785)
Solde au 31 décembre 2022	129 495	1 819 \$

23. Contrats de location simple

La FPI a conclu des contrats de location visant ses immeubles de placement. La durée habituelle des baux résidentiels est de l'ordre de 1 à 12 mois, alors que celle des baux commerciaux se situe dans une fourchette de 1 an à 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 2022 et 2021. Le total des paiements de loyers minimaux futurs à recevoir aux termes des baux résidentiels et commerciaux s'établit comme suit :

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Moins de un an	32 128 \$	31 654 \$
De un an à cinq ans	1 909	2 930
Cinq ans et par la suite	2 972	574
	37 009 \$	35 158 \$

24. Événement postérieur à la date de clôture

Le 7 mars 2023, la FPI a mené à terme la cession de Hi-Level Place, situé à Edmonton, pour un prix de vente de 9 920 \$, ce qui a généré un produit net de 2 832 \$.

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)}

Chef des placements de Revera Inc.

Jacqueline Moss^{2,3)}

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

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

Dirigeants

Michael Waters

Chef de la direction

Jonathan Li

Président et chef de l'exploitation

Edward Fu

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

Stephen Marshall

Vice-président, Exploitation

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.F.I./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 2022 à octobre 2022
0,03958 \$ par part par mois

De novembre 2022 à
décembre 2023

0,04083 \$ par part par mois

Assemblée annuelle

L'assemblée générale annuelle des porteurs de parts se tiendra en mode virtuel le mardi 9 mai 2023 à 13 h.

1) Membre du comité d'audit.

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

3) Indépendant.



University Heights (Rendu) • Victoria, C.-B.



Fifth + Bank • Ottawa, ON



Londale Square Rendering • Vancouver, C.-B.



Beechwood Rendering • Ottawa, ON



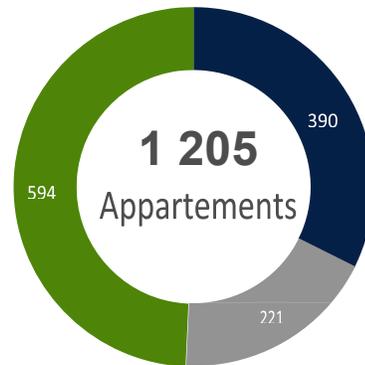
810 Kingsway Rendering • Vancouver, C.-B.

Expansion additionnelle en Colombie-Britannique

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, et ce, sans que la FPI n'ait à assumer le moindre risque de construction ou de location. La FPI a effectué un cinquième investissement en 2022 sous la forme d'un emprunt convertible visant University Heights pour soutenir l'aménagement d'un immeuble à vocation multirésidentielle à usage mixte de 594 appartements situé à Victoria, en Colombie-Britannique.

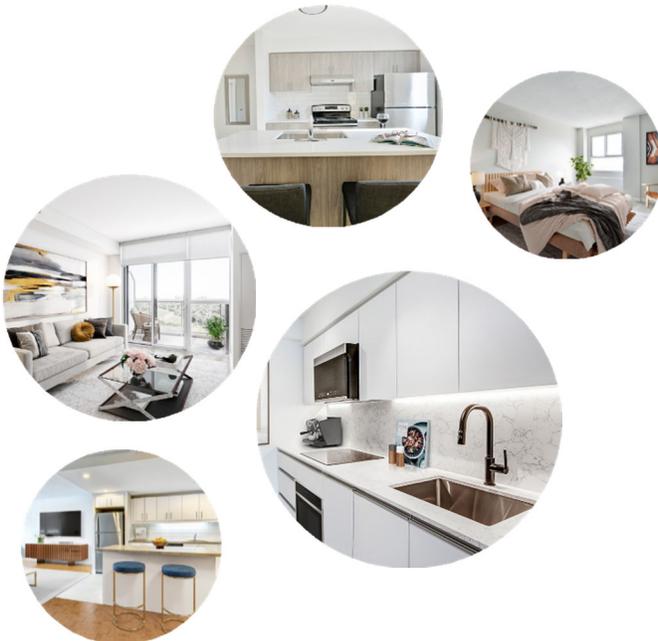
Répartition géographique des emprunts convertibles¹⁾

○ Ottawa ○ Vancouver ● Victoria



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.



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

University Heights (Rendu) Victoria, Colombie-Britannique



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